Die

Geschäftsführung der Zwangsverwalter

und

die gerichtliche Zwangsverwaltung

auf Grund der Allgemeinen Verfügung vom 7. März 1892
und des Gesetzes vom 13. Juli 1883.

Text mit Anmerkungen, Formularen und Beispielen

von

Heinrich Peiser,
Landrichter.

Berlin, 1893.
Siemenroth & Worms.
SW. Wilhelmstraße 129.

Vorwort.

In dem vorliegenden Buche ist der Versuch gemacht, die allgemeine Verfügung vom 7. März 1892 betreffend die Geschäftsführung der Verwalter im Verfahren der Zwangsverwaltung und die denselben zu gewährende Vergütung zusammen mit den im Gesetze vom 13. Juli 1883 enthaltenen Vorschriften über das Verfahren der gerichtlichen Zwangsverwaltung zu bearbeiten. Materielles und formelles Recht greift hier vielfach in einander ein, insbesondere erfordert die Geschäftsführung der Verwalter nicht nur die Beobachtung des Verfahrens, sondern auch eine genaue Kenntniß der Vorschriften des bürgerlichen Rechts. Es schien daher geboten, auch die materiellen Rechtswirkungen des Instituts der Zwangsverwaltung unter Hinweis auf die Normen des preußischen Rechts zu erörtern. Die vorhandene Litteratur und Rechtsprechung hat möglichst eingehende Berücksichtigung gefunden, bei der Mittheilung der Rechtsprechung glaubte ich mich nicht auf die in der amtlichen Sammlung des Reichsgerichts veröffentlichten Entscheidungen beschränken zu dürfen, auch das umfassende und bedeutsame Material, welches Gruchot (Rassow-Küntzel) „Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts", Bolze „Praxis des Reichsgerichts" und die Juristische Wochenschrift der Praxis gewährt, ist thunlichst beachtet.

Die während des Drucks veröffentlichte dritte Auflage der Zwangsvollstreckungsordnung von Jäckel hat noch in den Nachträgen Berücksichtigung finden können, ebendaselbst auch die Allg. Verf. vom

11. Juli 1893 betreffend die Gebühr des Gerichtsvollziehers für die Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter. Durch den Erlaß dieser Verfügung ist die Streitfrage, ob hierfür die Pauschalentschädigung Platz greife, in negativem Sinne endgültig zur Entscheidung gebracht.

Konitz im Juli 1893.

Heinrich Peiser.

Inhalt.

Abkürzungen.

(Verzeichniß der abgekürzt citirten Bücher und Zeitschriften.)

Achilles = Die preußischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothekenrecht vom 5. Mai 1872. 3. Ausgabe.

Basch = Die allgemeine Gerichtsordnung für die preußischen Staaten.

Behrend = Zeitschrift für deutsche Gesetzgebung und für einheitliches deutsches Recht.

Blätter für Rechtspflege im Bezirke des Kammergerichts. Herausgegeben von Perl und Wreschner.

Bolze = Praxis des Reichsgerichts.

Dernburg = Lehrbuch des preußischen Privatrechts. 3. Auflage.

Dernburg = Preußisches Hypothekenrecht (II. Theil).

Dernburg-Schultzenstein = Das Vormundschaftsrecht der preußischen Monarchie. 3. Auflage.

Dorendorf = Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen.

Eccius (Förster) = Preußisches Privatrecht. 5. Auflage.

Falkmann = Die Zwangsvollstreckung mit Ausschluß der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen.

Freund = Die Zwangsvollstreckung in Grundstücke. 2. Auflage.

Gaupp = Die Civilprozeßordnung für das deutsche Reich. 2. Auflage.

Jäckel = Die Zwangsvollstreckungsordnung in Immobilien. 2. Auflage. (3. Auflage in den Nachträgen berücksichtigt).

Jäckel = Die Anfechtung von Rechtshandlungen zahlungsunfähiger Schuldner. 2. Auflage.

Jastrow = Die Allgemeine Gerichtsordnung für die preußischen Staaten, Theil II und III.

Jastrow = Rechtsgrundsätze des Kammergerichts.

Johow = Jahrbuch für endgültige Entscheidungen der preußischen Appellations-Gerichte.

Johow-Küntzel = Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts in Sachen der nichtstreitigen Gerichtsbarkeit u. s. w. (Bd. 6 u. ff. von Johow allein).

Juristische Wochenschrift = Herausgegeben von Kempner.

v. Kamptz = Jahrbücher für die preußische Gesetzgebung, Rechtswissenschaft und Rechtsverwaltung (1814—1845).

Knorr = Das Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 13. Juli 1883. 2. Ausgabe.

Koch = Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten. 8. Auflage

Koch = Prozeßordnung. 5. Auflage.

Kretz und Fischer = Das preußische Gesetz betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. 2. Auflage.

Kurlbaum = Die preußische Subhastationsordnung vom 15. März 1869 unter dem Einfluß der deutschen Justizgesetze und Ausf. Gesetze.

Kurlbaum = Neue Grundsätze der Zwangsversteigerung von Immobilien.

v. Meibom = Der Immobiliararrest im Geltungsbereiche der deutschen Civilprozeßordnung.

Müller = Die preußische Justizverwaltung. 4. Auflage.

Peiser = Die Zwangsverwaltung von Grundstücken.

Petersen und Kleinfeller = Konkursordnung für das deutsche Reich. 2. Auflage.

Rassow-Küntzel (Gruchot) Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts = jetzt unter redaktioneller Mitwirkung von Eccius.

Rehbein = Die Entscheidungen des Obertribunals.

Rintelen = Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung.

Rudorff = Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen.

Schultzenstein-Vierhaus = Zeitschrift für deutschen Civilprozeß.

Senst = Anleitung zur Verwaltung von Konkursen. 2. Auflage.

Schönfeld = Der preußische Gerichtsvollzieher. 2. Auflage.

Seuffert = Civilprozeßordnung für das deutsche Reich. 5. Auflage.

Striethorst = Archiv für Rechtsfälle aus der Praxis der Rechtsanwälte des Kgl. Obertribunals.

Struckmann und Koch = Civilprozeßordnung für das deutsche Reich. 5. Auflage.

Turnau = Die Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 mit Ergänzungen und Erläuterungen. 4. Auflage.

Vierhaus = Allgemeine Gerichtsordnung für die preußischen Staaten.

Walter = Formularbuch für preußische Gerichtsvollzieher.

Walter = Die Rechtsanwaltsgebühren in Preußen.

Willenbücher = Das preußische Grundbuchrecht. 2. Auflage.

v. Wilmowski und Levy = Civilprozeßordnung und Gerichtsverfassungsgesetz. 5. Auflage.

v. Wilmowski = Konkursordnung für das deutsche Reich. 3. Auflage.

Windscheid = Lehrbuch des Pandektenrechts. 6. Auflage.

Zeitschrift für Gerichtsvollzieher = Specialorgan über Vollstreckungsrecht und Zustellungswesen, herausgegeben von Walter.

Im Uebrigen sind die gebräuchlichen Abkürzungen gewählt: A.G.O. = Allgemeine Gerichtsordnung für die preußischen Staaten, A.L.R. = Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten, A.V. = Allgemeine Verfügung, C.P.O. = Civilprozeßordnung für das deutsche Reich, Eig.Erw.Ges. = Gesetz über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke vom 5. Mai 1872, G.B.O. = Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872, G.Schr.O. = Gerichtsschreibereiordnung, G.V.O. = Gerichtsvollzieherordnung, G.V.G. = Gerichtsverfassungsgesetz, Jahrb. = Jahrbuch, J.M.Bl. = Justizministerialblatt, K.O. = Konkursordnung, Str.G.B. = Strafgesetzbuch für das deutsche Reich.

I.

Das Gesetz, betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. Vom 13. Juli 1883.

Vierter Titel.

Zwangsverwaltung.

§§ 139 u. 140.

139. Auf die Zwangsverwaltung finden die §§ 13 bis 15, § 16 Abs. 1, 3, §§ 18, 20 entsprechende Anwendung. Die Beibringung eines Auszugs aus der Grundsteuermutterrolle und der Gebäudesteuerrolle ist nicht erforderlich.

Ist das Grundstück für die Forderung des Gläubigers dinglich verhaftet, so genügen statt der nach § 14 Nr. 2, 3 beizubringenden Urkunden solche Urkunden, welche glaubhaft machen, daß der Schuldner sich im Besitze des Grundstücks befindet.

140. In dem Einleitungsbeschlusse hat das Gericht dem Schuldner jede Einmischung in die Geschäftsführung des zu bestellenden Verwalters, sowie jede Verfügung über die Einkünfte des Grundstücks zu untersagen, und dritten Personen, in deren Leistungen Einkünfte des Grundstücks bestehen, die fernere Leistung an den zu bestellenden Verwalter aufzugeben. Zu den Einkünften gehören sowohl die abgesonderten, als die noch zu gewinnenden Früchte, sowohl die fälligen, als die noch fällig werdenden Hebungen.

Der Beschluß, durch welchen der Beitritt eines Gläubigers zugelassen wird, ist auch dem Verwalter von Amtswegen zuzustellen.

Inhalt der Anmerkungen zu § 139 und § 140.

1. Text der §§ 13—15, § 16 Abs. 1, 3, §§ 18, 20. 2. Arten der Immobiliarzwangsvollstreckung. 3. a—h) Zwangsverwaltung zur Vollziehung eines Arrestbefehls. 4. a—i) Zwangsverwaltung zur Ausführung einer einstweiligen Verfügung. 5. Verwaltungszwangsverfahren. 6. Auf Antrag des Konkursverwalters. 7. Das zuständige Gericht. 8. a—g) Der Antrag auf Einleitung der Zw.-Verw. 9. a—i) Der Gegenstand der Zwangsverwaltung. 10. a—d) Verfügungsbeschränkungen: Lehn und Fideicommisse, fideicommissarische Substitution, Vormerkungen, Gütergemeinschaft, Nießbrauch. 11. a—f) Der Einleitungsbeschluß. 12. Bewirkung der Beschlagnahme. 13. Umfang der Beschlagnahme. 14. Pfändung vor der Beschlagnahme. 15. Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung von Pacht- oder Miethszins auf mehr als ein Vierteljahr. 16. Pfändung von Pacht- und Miethzinsen: a) Nach erfolgter Beschlagnahme. b) Vor Einleitung der Zwangsverwaltung. c) Auf mehr als ein Vierteljahr. 17. Abtretung, Verpfändung und Pfändung der Ansprüche auf Versicherungsgelder. 18. Pfändung stehender und hängender Früchte vor der Beschlagnahme. 19. Pfändung nach der Beschlagnahme. 20. Rechtliche Verfügungen des Schuldners nach der Beschlagnahme: a) Strafrechtliche Folgen einer Zuwiderhandlung gegen die Beschlagnahme. b) Civilrechtliche Folaen. 21. a—d) Der Sperrvermerk. 22. Wirkung der Eintragung des Sperrvermerks. 23. Veräußerung des Grundstücks nach der Beschlagnahme. 24. Aufhebung des Verfahrens in Folge von Mittheilungen des Grundbuchrichters. 25. Die materiellrechtlichen Wirkungen der Beschlagnahme. 26. Erlöschen der Beschlaanahme und der Beschlagnahmerechte. 27. a—f) Einfluß des Konkurses auf die Einleitung und Fortsetzung der Zwangsverwaltung.

1. §§ 13—15, § 16 Abs. 1. 3. §§ 18. 20 d. Ges.

§ 13. Der Antrag auf Zwangsversteigerung (§ 755 der Civilprozeßordnung) muß enthalten:

1. die Bezeichnung des Gläubigers, des Schuldners, des Grundstücks und des Gerichts;
2. die bestimmte Angabe der Forderung, wegen deren versteigert werden soll, und des für die Forderung vorhandenen vollstreckbaren Schuldtitels.

§ 14. Dem Antrage sind außer der vollstreckbaren Ausfertigung des Schuldtitels beizulegen:

1. [fällt für die Zwangsverwaltung fort.] (Auszüge).
2. die Bescheinigung des Grundbuchrichters darüber, auf wessen Namen das Grundstück im Grundbuche eingetragen ist;
3. wenn der Schuldner als Eigenthümer im Grundbuche nicht eingetragen ist, Urkunden, welche glaubhaft machen, daß er Eigenthümer des Grundstücks ist.

Wird das Grundbuch bei dem Vollstreckungsgerichte geführt, so vertritt eine Bezugnahme auf das Grundbuch die zu Nr. 2 erwähnte Bescheinigung.

Der Gläubiger ist im Falle der Nr. 3 berechtigt, an Stelle des Schuldners von Gerichten und Notaren diejenigen Urkunden zu fordern, welche erforderlich sind, um das Eigenthum des Schuldners glaubhaft zu machen.

§ 15. Dieselben Vorschriften (§§ 13, 14) gelten, wenn ein Gläubiger einem bereits eingeleiteten Verfahren beitreten will; die Beilagen des Antrages können jedoch durch eine Bezugnahme auf die Vollstreckungsakten ersetzt werden.

Der Gläubiger, dessen Beitritt zugelassen worden ist, hat dieselben Rechte, als wenn das Verfahren auf seinen Antrag eingeleitet worden wäre.

§ 16. In dem Beschluß, durch welchen das Verfahren eingeleitet oder der Beitritt zu demselben zugelassen wird, ist zugleich auszusprechen, daß das Grundstück zu Gunsten des Gläubigers in Beschlag genommen wird.

Die Beschlagnahme wird durch die Zustellung des Beschlusses an den Schuldner bewirkt. Die Zustellung erfolgt von Amtswegen.

§ 18. Auf Ersuchen des Gerichts hat der Grundbuchrichter in das Grundbuch einzutragen, daß die Zwangsversteigerung beantragt sei. Das Ersuchen erfolgt von Amtswegen bei Erlassung des Einleitungsbeschlusses.

Nach Eintragung dieses Vermerks gilt jeder Antrag auf Einleitung des Verfahrens oder auf Zulassung des Beitritts zu demselben als bekannt, sobald er gestellt ist.

§ 20. Ergiebt sich aus den Mittheilungen des Grundbuchrichters ein Umstand, welcher, wenn er früher bekannt gewesen wäre, die Einleitung des Verfahrens verhindert haben würde, so hat das Gericht nach Beschaffenheit des Falles entweder das Verfahren sofort aufzuheben, oder dem Gläubiger aufzugeben, innerhalb einer nach Ermessen zu bestimmenden Frist darzuthun, daß das Hinderniß beseitigt sei. Nach Ablauf der Frist ist das Verfahren von Amtswegen aufzuheben, wenn der erforderte Nachweis inzwischen nicht erbracht ist.

2. Arten der Immobiliarzwangsvollstreckung.

Die Zwangsvollstreckung in Grundstücke erfolgt:

1. durch Eintragung der vollstreckbaren Forderung in das Grundbuch,
2. durch Zwangsversteigerung,
3. durch Zwangsverwaltung.

Der Gläubiger kann nach seiner Wahl eine dieser Maßregeln oder mehrere derselben neben einander ausführen lassen.

Die Eintragung in das Grundbuch und die Zwangsverwaltung erfolgen auch zur Vollziehung eines Arrestbefehls. § 2 Ges.

3. Zwangsverwaltung zur Vollziehung eines Arrestbefehls.

Vgl. über Zwangsverwaltung zum Zwecke der Zwangsvollstreckung Peiser Zw.Verw. § 2 S. 6 ff., über Zwangsverwaltung zur Vollziehung eines Arrestbefehls ebendaselbst § 3 S. 8 ff. In Betreff der letzteren ist namentlich zu beachten:

a) die Anordnung des Arrestes erfolgt durch das Arrestgericht, die Vollziehung dagegen durch das Vollstreckungsgericht, nur für die Pfändung einer Forderung ist nach § 810 C.P.O. das Arrestgericht als Vollstreckungsgericht zuständig. Ist das Arrestgericht auch für die Vollziehung zuständig, so können beide Beschlüsse verbunden werden. (Gaupp zu § 811 S. 585 Note 2.)

b) das Vollstreckungsgericht hat hiernach auf Grund des Arrestbefehls die Zwangsverwaltung selbst dann einzuleiten, wenn das Arrest-

gericht unrichtiger Weise neben dem dinglichen Arreste auch Zwangsverwaltung angeordnet oder eingeleitet hat;

c) Der Arrestgläubiger hat die Vollziehung des Arrestbefehls bei dem Vollstreckungsgericht selbst zu beantragen. Der Parteibetrieb folgt aus §§ 755, 808 C.P.O. (v. Meibom S. 110 ff.)

d) Die Vollziehung ist vor Zustellung des Arrestbefehls an den Schuldner zulässig. § 809 C.P.O. und Novelle hierzu, Gesetz vom 30. April 1886, bei bedingtem Arreste vor Zustellung der Hinterlegungserklärung, s. Zeitschr. f. Gerichtsvollz. 1890 S. 178, die Erfüllung der Bedingung einer zu leistenden Sicherheit muß jedoch bei dem Antrage auf Vollzug des Arrestes nachgewiesen werden (Meibom S. 113, Gaupp zu § 809 II S. 581.) Daß die Vorschrift des § 809 Abs. 2 C.P.O. auch auf das Arrestverfahren gegen Immobilien anwendbar ist, nimmt auch das Reichsgericht im Urtheile vom 3. Juni 1890 in Entsch. Bd. 26 S. 395 an. Aus der Litteratur über § 809 Abs. 2 C.P.O. insbesondere die Novelle vom 30. April 1886 vgl. Meibom der Immobiliararrrest im Geltungsbereiche der deutschen Civilprozeßordnung, Freiburg 1888, ferner Gaupp II zu § 809 S. 581. Petersen, Zschr. f. d. C. Pr. Bd. 10 S. 53 ff. Jastrow, ebenda S. 275 ff. Falkmann, ebenda Bd. 11 S. 72 ff. Rintelen, Bd. 13 S. 258 ff. Marcus in Rassow-Küntzel, Beitr. Bd. 31 S. 37 ff., s. auch Brettner das. Bd. 30 S. 526. Wyszomirski, ebenda Bd. 32 S. 769 ff. Wachsmann, ebenda Bd. 32 S. 814 ff. Schönfeld in der Zeitschr. f. Gerichtsvollz. 1888 S. 136 ff., 148 ff. Ferner über die rechtliche Natur des durch Arrestvollziehung begründeten Pfandrechts: Zeitschrift f. Gerichtsvollz. 1890 S. 37.

e) Der Beschluß über die Einleitung der Zwangsverwaltung zur Vollziehung eines Arrestbefehls darf daher gemäß der Novelle erlassen und vollzogen werden, bevor die Zustellung des Arrestbefehls an den Schuldner erfolgt ist, doch hängt die Wirksamkeit der Vollziehung von der rechtzeitigen Zustellung des Arrestbefehls an den Schuldner ab.

f) Die rechtzeitige Zustellung ist auch nach der Vollziehung nicht von Amtswegen zu prüfen. (Vgl. Beschluß des Kammergerichts vom 30. Juni 1887 im Jahrbuch von Johow und Küntzel VII S. 159.) Ferner Meibom S. 114, s. insbesondere daselbst den Abschnitt „Wiederaufhebung des vollzogenen Immobiliararrestes" S. 113 ff. Vgl. auch über die Aufhebung der Zwangsverwaltung, sofern die Zustellungsfrist versäumt ist, Wyszomirski u. a. S. 807 und später Note h. Die Verpflichtung des Gerichtsvollziehers und Vollstreckungsgerichts, die Rechtzeitigkeit von Amtswegen zu prüfen, bejaht Wyszomirski a. a. O. S. 808 ff. Dagegen Wachsmann a. a. O. S. 838 ff., 849 ff.

g) Vollziehung des Arrestes ist nicht der Einleitungsbeschluß sondern die Zustellung des letzteren an den Schuldner oder die schon vorher erfolgte Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter.

h) In Betreff der Aufhebung der Zwangsverwaltung zur Vollziehung eines Arrestbefehls, sofern die Wirkungen der Vollziehung infolge verspäteter oder versäumter Zustellung des Arrestbefehls wieder erloschen sind: vgl. Peiser, Zw.Verw. § 22 S. 120 und ferner Bemerkungen zu § 154, ferner auch das zu d citirte Urtheil des Reichsgerichts in Entsch. Bd. 26 S. 395, wonach die durch Fristversäumung hervorgerufene Unwirksamkeit der Arrestvollziehung sowohl durch Anwendung der §§ 685, 701 C.P.O. als auch durch Negatorien-Klage zur Geltung gebracht werden kann. Die Anwendbarkeit des § 685 C.P.O. wird ferner in dem Urtheile des Reichsgerichts vom 30. April 1889 bei Bolze Bd. 7 S. 436, in dem in Zeitschr. f. Gerichtsvollz. 1891 S. 124 mitgetheilten Beschluß des Oberlandesgerichts Colmar vom 31. Dec. 1890 und von den Herausgebern der Zschr. f. d. C.Pr. bejaht (Bd. 10 S. 168). Ebenso Jastrow a. a. O. S. 280, Gaupp zu § 809 II S. 582, Seuffert Note 3 zu § 809 u. a. Dagegen Rintelen a. a. O. S. 261, Falkmann a. a. O. S. 75 und Marcus a. a. O. S. 39, welcher für den allein zulässigen Weg zur Beseitigung der Vollziehungsmaßregeln die Widerspruchsklage auf Aufhebung des Arrestes gemäß § 806 C.P.O. hält. Aehnlich Krech und Fischer in ihrem Commentar, Ergänzungen, S. 816 Nr. 50. Was insbesondere die Zwangsverwaltung betrifft, so tritt Wyszomirski a. a. O. S. 807 dafür ein, daß sie im Falle der Versäumung der Frist von Amtswegen geschehen müsse, „weil dem Verfahren kraft Gesetzes die rechtliche Grundlage entzogen sei" (vgl. oben Note f). Anderer Meinung ist Wachsmann a. a. O., „weil eine amtliche Controlle der Innehaltung der Zustellungsfrist mit dem System der C.P.O. nicht vereinbar sei". Näheres über das vom Vollstreckungsgericht auf Antrag des Schuldners einzuleitende Verfahren behufs Feststellung der Rechtzeitigkeit der Zustellung, siehe Wachsmann a. a. O. S. 835, 850 und Zeitschr. f. Gerichtsvollz. 1891 S. 124, ferner Meibom S. 115.

4. **Zwangsverwaltung zur Ausführung einer einstweiligen Verfügung.**

a) Die Anordnung der Zwangsverwaltung durch einstweilige Verfügung ist reichsgesetzlich (§§ 814, 817, 819 C.P.O.) für zulässig erklärt. Es handelt sich dabei entweder um Sicherung der Zwangsvollstreckung auf eine Individualleistung, mag dieselbe Handlungen oder Unterlassungen betreffen (§ 814), oder um provisorische Regelung zur Abwendung drohender Gewalt oder anderer Nachtheile (§ 819). Vgl. insbesondere die Bemerkungen bei Gaupp, Vorbem. zu § 796 S. 549, Wilmowski-Levy zu §§ 814, 817, 819 C.P.O.).

b) Das Verfahren der Anordnung der einstweiligen Verfügung ist reichsgesetzlich geregelt, ebenso die Zuständigkeit des Gerichts, Widerspruch und Aufhebung. §§ 814—822 C.P.O.

c) Die Ausführung der einstweiligen Verfügung erfolgt nicht durch Vermittlung des Proceßgerichts, es findet vielmehr hier Parteibetrieb statt,

(vgl. § 755, in Verbindung mit § 808, 815 C.P.O.). Dagegen ist durch Landesgesetz (§ 18 Ausf.Ges. zur C.P.O. und § 70 Eig.Erw.Ges.) die Vermittlung des Prozeßgerichts behufs Vollziehung einer einstweiligen Verfügung auf Eintragung in das Grundbuch angeordnet.

d) Unbedenklich ist die aus § 802 Abs. 2 in Verbindung mit § 808, § 809 Abs. 2. 3 Ges. vom 30. April 1886 und § 671 C.P.O. zu entnehmende Vorschrift, daß die einstweilige Verfügung innerhalb der im § 809 Abs. 2 erwähnten Frist dem Impetraten zugestellt werden muß, auch bei einstweiligen Verfügungen zu beachten: Reichsger.-Urtheil vom 1. Mai 1888, Entsch. 21 S. 416. Auch bei einstweiligen Verfügungen findet jedoch eine Prüfung der rechtzeitigen Zustellung gemäß § 809 C.P.O. und Ges. vom 30. April 1886 von Amtswegen nicht statt. (Peiser, Zw.Verw. § 4 S. 11, vgl. auch Note 3 f.)

e) Die einstweilige Verfügung gilt schon als vollzogen mit der Zustellung derselben an den Schuldner. Vgl. Reichsgerichts-Urtheil unter d. Die weitere Ausführung ist dann nicht mehr an die Frist des § 809 gebunden (Gaupp zu § 815 II S. 591). Die Beschlagnahme erzeugt hier kein Pfandrecht, da § 810 C.P.O. nicht anwendbar ist.

f) Ueber Erlaß einstweiliger Verfügungen auf Grund des Anfechtungsgesetzes vom 21. Juli 1879 vgl. Jäckel, Anfechtungsgesetz § 12 S. 225 ff. und insbesondere wegen Entsetzung von Pächtern und gleichzeitiger Einleitung der Zwangsverwaltung vgl. Peiser, Zw.Verw. § 13 S. 57.

g) Erhebliche Verschlechterungen des Grundstücks, durch welche die Sicherheit des Hypothekar- oder Grundschuldgläubigers gefährdet wird, berechtigen nach § 50 Eig.Erw.Ges. zum Antrage auf Einleitung der Zwangsverwaltung im Wege einstweiliger Verfügung. Vgl. die Bemerkungen bei Turnau zu § 50, Willenbücher Note 5, Dernburg pr. Hyp.Recht § 34 S. 252 ff. Letzterer weist mit Recht darauf hin, daß der Realgläubiger auch dann Sicherungsmaßregeln (äußerstenfalls Zwangsverwaltung) beantragen kann, wenn Miether, Pächter, Nießbraucher oder sonstige Dritte angefangen haben, das Pfandgrundstück zu deterioriren, selbst wenn den Grundeigenthümer dabei kein Vorwurf trifft (a. a. O. S. 255). Auch auf Antrag des Verpächters kann wegen unwirthschaftlicher Verwaltung die Zwangsverwaltung gegen den Pächter durch einstweilige Verfügung angeordnet werden (§ 817 Abs. 2 C.P.O.). Vgl. hierüber das reichsgerichtliche Urtheil vom 10. Mai 1890 in Rassow-Küntzel Bd. 34 S. 1180.

Die Einleitung der Zwangsverwaltung entbindet den Pächter aber noch keineswegs von der Verpflichtung zur Rückgewähr des Pachtgutes, denn die Zwangsverwaltung erfolgt für den Pächter, dieser bleibt im Verhältniß zum Verpächter Besitzer des Guts, der Zwangsverwalter übt den Besitz im Namen des Pächters aus. Vgl. das obige Urtheil des Reichsgerichts vom 10. Mai 1890.

Ueber Zwangsverwaltung auf Antrag eines Hypothekengläubigers wegen Fraudulosität des Pachtvertrages siehe Urtheil des Reichsgerichts vom 27. November 1889 bei Bolze Bd. 9 S. 435; wegen Besorgniß der Beiseiteschaffung des Inventars gemäß § 50 Eig.Erw.Ges. Einf.Ges. zur C.P.O. § 16 Nr. 4 Urtheil des Reichsgerichts vom 20. März 1886 bei Rassow-Küntzel Bd. 30 S. 1185.

Das Landrecht gewährt das Recht auf Sequestration (s. auch § 16 Nr. 4 Einf.Ges. zur C.P.O.) insbesondere bei:

a) streitigem Besitz § 159 I 7;

b) unwirthschaftlicher Verwaltung und Benutzung des Nießbrauchers § 141 ff. I 21 (vgl. jedoch § 142 das.)

c) Entsetzung des Pächters § 599 I 21.

Durch einstweilige Verfügung kann auch die Aufsicht (Observation) über ein Gut und Inventarienstücke angeordnet werden. Siehe das Beispiel bei Willenbücher, Grundriß des Prozeß- und Zwangsvollstreckungsverfahrens S. 528. Die Observation erfolgt auf Kosten des Antragstellers, welcher den Observator zu honoriren hat. Willenbücher a. a. O.)

Einstweilige Anordnungen, welche die Gerichte in Sachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit oder der Justizverwaltung erlassen, sind den Vorschriften der C.P.O. nicht unterworfen (Gaupp, Vorbem. zu § 796 II S. 549) Anwendung: § 15 Vorm.Ordn. Zu den Sicherungsmitteln im Sinne des § 15 gehört auch, daß das Inventar eines einem Mündel gehörigen Landguts unter die Obhut eines Aufsehers gestellt wird (s. hierüber Dernburg-Schulzenstein, Vorm.Recht § 19 S. 78.)

h) In Betreff der Aufhebung der Zwangsverwaltung zur Ausführung einer einstweiligen Verfügung, insbesondere auch, wenn die Wirkungen der Vollziehung infolge versäumter oder verspäteter Zustellung der einstweiligen Verfügung wieder erloschen sind, vgl. Peiser, Zw.Verw. § 22, S. 120 ferner unten Bemerkungen zu § 154 Ges. vom 13. Juli 1883 und vorige Note 3 f u. h.

i) Daß auch für das Verfahren der Zwangsverwaltung zur Ausführung einer einstweiligen Verfügung die Vorschriften des Ges. vom 13. Juli 1883 Anwendung finden, unterliegt keinem Bedenken (Freund S. 2. 183).

5. Verwaltungszwangsverfahren.

Die Zwangsverwaltung findet auch in Gemäßheit des § 54 der Verordnung vom 7. September 1879, betreffend das Verwaltungszwangsverfahren wegen Beitreibung von Geldbeträgen, statt (Ges.S. S. 591). Vgl. später § 203 Ges. vom 13. Juli 1883 und unten Vorbemerkungen zur Allg. Verf. Litteratur: Jastrow in Rassow-Küntzel Bd. 30 S. 305 ff., „die Mitwirkung der Gerichte bei der Geldbeitreibung im Verwaltungszwangsverfahren".

6. Auf Antrag des Konkursverwalters.

Ueber Zwangsverwaltung auf Antrag des Konkursverwal-

ters vgl. Bemerkungen zu § 180 des Ges., Peiser, Zw.Verw. § 26 S. 147, ferner unten Vorbemerkungen zur Allg. Verf. Ueber Einfluß des Konkurses auf Einleitung und Fortsetzung der Zwangsverwaltung Peiser, Zw.Verw. § 26 S. 144 ff. und später Nr. 27 d. Anm.

7. **Das zuständige Gericht.**

Für die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück ist als Vollstreckungsgericht dasjenige Amtsgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist (§§ 755, 707 C.P.O.).

Diese Zuständigkeitsbestimmung gilt auch bezüglich der Arrestvollziehung in das unbewegliche Vermögen (§ 808 C.P.O.).

Ueber Bestimmung des Vollstreckungsgerichts durch das zunächst höhere Gericht vgl.[1] §§ 36, 756 C.P.O., Kurlbaum S. 10, Rudorff S 18, Peiser, Zw.Verw. § 5. Gehören die Amtsgerichte nicht zum Bezirk desselben Oberlandesgerichts und handelt es sich um eine Zwangsvollstreckung oder um Zwangsversteigerung oder um Zwangsverwaltung auf Betreiben des Konkursverwalters, so entscheidet das Reichsgericht. Handelt es sich um Zwangsversteigerung oder um Zwangsverwaltung außer diesen Fällen, so entscheidet der Justizminister. So mit Recht Rintelen a. a. O. S. 6 unter analoger Anwendung des § 20 des Ausf.Ges. z. deutsch. Ger.Verf.-Ges., (vgl. auch den Beschluß des Reichsgerichts vom '1. April 1889 in Entsch. Bd. 23 S. 357.)

Die Entscheidung über den Antrag, nach Maßgabe des § 756 C.P.O. ein Gericht zum Vollstreckungsgericht zu bestellen, kann ohne vorgängige mündliche Verhandlung erfolgen. Der Beschluß ist von Amtswegen zuzustellen.

Eine Anfechtung des Beschlusses, durch welchen das Vollstreckungsgericht bestellt wird, findet nicht statt. § 3 Ges.

In Betreff der Anwaltsgebühr für den Antrag auf Bestellung des Vollstreckungsgerichts kommt § 23 Note 1. R.A.G.O. mit der Beschränkung des § 29 Nr. 6 zur Anwendung. (Walter, Rechtsanwalts-Gebühren in Preußen S. 102. Freund S. 315.)

8. **Der Antrag auf Einleitung der Zwangsverwaltung.**

a) Auf das Zwangsvollstreckungsverfahren sind die Gerichtsferien ohne Einfluß. § 204 Ger.Verf.Ges.

b) Prozeßvollmacht legitimirt den Anwalt zu dem Antrage. § 77 C.P.O.

c) Mit dem Antrage ist durch Vorlegung des Schuldtitels der Nachweis zu führen, daß der Grundstückseigenthümer Schuldner ist, d. h. daß er entweder in der vollstreckbaren Entscheidung als der zur Leistung Verpflichtete ausdrücklich bezeichnet ist oder in der Vollstreckungsclausel als die Person genannt wird, gegen welche die Vollstreckung gerichtet werden soll. Die Entscheidung, ob die Zwangsvollstreckung gegen den Besitznachfolger statthaft sei, ist vom Proceßgericht, nicht vom Vollstreckungsgerichte zu treffen, der Vollstreckungsantrag ist zurückzuweisen, wenn

die im Urtheile oder der Vollstreckungsclausel bezeichnete Person eine andere als der derzeitige Eigenthümer ist. Sache des betreibenden Gläubigers ist es alsdann, die Ertheilung der Vollstreckungsclausel gegen den derzeitigen Eigenthümer bei dem Proceßgericht zu betreiben. § 665, 666 C.P.O. Für die Ertheilung der Clausel kommt insbesondere § 44 Eig.Erw.Ges. in Betracht: Ist nach Zustellung der Klage ein Wechsel in der Person des Eigenthümers des Grundstücks eingetreten, so findet die Zwangsvollstreckung auch gegen den späteren Erwerber statt, wenn die dingliche Klage angestrengt war und die Verurtheilung den dinglichen Anspruch zum Ausdruck bringt.

Zulässig ist die Ertheilung einer vollstreckbaren Ausfertigung von vollstreckbaren Urkunden gegen Besitznachfolger, wenn sich der Vorbesitzer in einer über eine Hypothekenforderung ausgestellten vollstreckbaren Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück unterworfen hat. (Kurlbaum S. 20 ff.), vgl. hierüber Näheres bei Jäckel Note 3 zu § 13, Willenbücher Note 2 zu § 44. Auch der Entw. des Reichsges. betr. die Zw.-Vollstr. in d. u. Verm. hat sich in § 27 zu Gunsten der Bejahung der Streitfrage entschieden.

Die materiell-rechtliche Zulässigkeit der Clausel hat das Vollstreckungsgericht nicht zu prüfen, wohl aber die Beobachtung der vorgeschriebenen Form, insbesondere des § 666 C.P.O.

Ueber Zwangsvollstreckung gegen Erben vgl. noch §§ 693, 694, 695 ff. C.P.O., Boas bei Rassow-Küntzel Bd. 30 S. 265 ff., Falkmann, Zw.Vollstr. § 11 S. 56 ff., S. 47, ferner Warmuth über die Zwangsvollstreckung gegen den Beneficialerben in der Zeitschr. d. C.Pr. Bd. 9 S. 247 ff.

d) Ist der Schuldner im Grundbuche als Eigenthümer nicht eingetragen, so sind dem Antrage Urkunden beizulegen, welche glaubhaft machen, daß er Eigenthümer des Grundstücks sei.

Auch Privaturkunden können für ausreichend erachtet werden. Der wichtigste Fall ist der Erwerb des Eigenthums durch Erbgang. Der Gläubiger führt hier insbesondere durch eine Erbbescheinigung den erforderlichen Nachweis. Die Befugniß, die Ausstellung einer Erbbescheinigung zu fordern, (Gesetz vom 12. März 1869), ist dem Gläubiger durch § 14 Abs. 3 Ges. eingeräumt.

Hervorzuheben ist der Fall der Erbschaftsentsagung. Mit Bezug hierauf hat das Obertribunal angenommen: „Der Erbe, welcher die Erbschaft einmal angenommen oder innerhalb der gesetzmäßigen Frist sich nicht erklärt hat, kann nicht bloß den Erbschaftsgläubigern, sondern auch den Miterben gegenüber der Erbschaft nicht mehr entsagen (Urtheil vom 14. März 1870 in Strieth. Arch. Bd. 78 S. 77, 90). Der Erbe darf sich einem Dritten gegenüber auf eine verspätete Erbesentsagung nicht berufen, der Nachweis der Rechtzeitigkeit gemäß §§ 384 ff., 412 I 9 A.L.Rs. ist vom Erben zu führen, vgl. auch Urtheil des Reichsgerichts vom 16. Februar 1891 in Entsch. Bd. 28 S. 364 ff. Diese

Grundsätze sind auch für die Einleitung der Zwangsverwaltung von Wichtigkeit. Ist im Schuldtitel ein Erbe infolge einer Entsagung nicht erwähnt, so wird doch dem Vollstreckungsgericht die Rechtzeitigkeit seiner Entsagung urkundlich glaubhaft zu machen sein, sofern die Zwangsvollstreckung in ein Nachlaßgrundstück nachgesucht wird, da andernfalls auch der entsagende Erbe nicht bloß den Erbschaftsgläubigern, sondern auch den Miterben gegenüber als Miteigenthümer des Nachlaßgrundstücks gelten muß.

e) Ist das Grundstück für die Forderung dinglich verhaftet, so genügen Urkunden, welche glaubhaft machen, daß der Schuldner sich im Besitze des Grundstücks befindet. Darunter ist aber Eigenthumsbesitz zu verstehen. § 7 Tit. 7 Thl. I A.L.Rs. Die Beschlagnahme erfolgt dann unbeschadet der Rechte des Eigenthümers, der nicht im Besitz ist. (Dernburg, pr. Hyp.R. § 54 S. 434. Freund § 86 S. 184. Peiser, Zw.Verw. § 6 S. 15 ff. § 190 des Entw. des Reichsgesetzes betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. S. auch die Begründung S. 323 der Motive.)

f) Anwaltsgebühr: Beschränkt sich die Thätigkeit des Rechtsanwalts auf den Antrag auf Einleitung der Zwangsverwaltung, so greift § 2 Abs. 2 Ges. vom 2. Februar 1880 Platz ($^3/_{10}$ der Sätze des § 9 Geb.O.). Für die Vertretung in dem Verfahren der Zwangsverwaltung gilt dagegen noch § 9 des Tarifs vom 12. Mai 1851. Die Gebühr für das gesammte Verfahren umfaßt jedoch die Vergütung für den Antrag auf Einleitung der Zwangsverwaltung. (Walter, R.A.Geb. i. Pr. S. 108. Freund S. 320. A. M. Krech u. Fischer S. 830, s. jedoch Bl. f. Rechtspfl. i. Bez. d. Kammerg. 1893 S. 50.)

In der Beschwerdeinstanz: Gebühr $^3/_{10}$ des § 41 R.A.G.O. (nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes v. 2. Februar 1880. Freund S. 320).

g) In Betreff der Gerichtskosten bei Zwangsverwaltungen s. bezüglich

a) Der Gebühr und deren Berechnung: § 7 Ges. v. 18. Juli 1883. § 8 Abs. 2 (später s. das.).

b) Des Zeitpunkts der Erhebung. § 8 Abs. 2.

c) Baarer Auslagen: § 11 Abs. 1.

d) Haftbarkeit: § 11 Abs. 2.

e) Mehrerer Antragsteller: § 11 Abs. 3.

f) Auf Antrag des Konkursverwalters. §. 12.

In Betreff des in § 24 Ges. vom 13. Juli 1883 gewährten Vorrechts s. später Anhang zu § 148 Ges. und Freund § 91 S. 193.

9. **Gegenstand der Zwangsverwaltung.**

a) Die Pfändung eines Anspruchs, welcher eine unbewegliche Sache betrifft, z. B. des Anspruchs auf Eigenthumsübertragung, unterliegt nicht dem Gesetz vom 13. Juli 1883, sondern den Vorschriften der C.P.O. (§§ 747, 752) unter Berücksichtigung des § 17 Ausf.Ges. z. C.P.O.

b) Die Zwangsvollstreckung in Nutzungsrechte erfolgt nach § 754 C.P.O., denn diese Rechte gehören nicht zum unbeweglichen Vermögen.

c) Die superficies gehört nach der Begriffsbestimmung des § 1 Ges. vom 13. Juli 1883 in Ansehung der Zwangsvollstreckung nicht zum unbeweglichen Vermögen (Jäckel Note 2 zu § 1), vgl. hierüber Wollschläger in der Zeitschr. für Gerichtsvollz. 1891 S. 158, und auch den in derselben Zeitschrift 1892 S. 79 mitgetheilten Beschluß des Oberlandesgerichts Breslau v. 2. Februar 1892. Danach ist eine Bockwindmühle eine bewegliche Sache und der Mobiliarzwangsvollstreckung unterworfen.

d) Für das preußische Recht ist es nicht zweifelhaft, daß, wenn dem Schuldner nur ein Antheil an dem Grundstück gehört, auch nur der Antheil dem Executionsrecht des Gläubigers unterliegt. Eine besondere Bestimmung enthält des Eig.Erw.Ges. in § 43: Haftet eine Hypothek oder Grundschuld nur auf einem Antheil des Grundstücks, so kann nur der Antheil zur Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung gestellt werden.

e) Die Zulässigkeit der Zwangsverwaltung ideeller Grundstücksantheile ist streitig, dafür: Achilles 2. Aufl. S. 104, welcher hervorhebt, daß die auf den Antheil entfallenden Einkünfte vor der Vertheilung unter die Realgläubiger erst durch Theilung zwischen dem Administrator und den übrigen Miteigenthümern festgestellt werden müssen, Krech und Fischer (S. 154), ferner Blätter für Rechtspfl. im Bez. des Kammergerichts 1890 S. 19. Dagegen: Jäckel Seite 29 (zu § 1) und Förster-Eccius (II § 139) unter Berufung auf § 71, 73 Tit. 17 Thl. I A.L.Rs., „weil das Landrecht dies Recht auf die künftigen Nutzungen als ein Forderungsrecht an die Miteigenthümer auffasse und der Gläubiger eines Theilnehmers auf wirklichen Mitbesitz oder Mitverwaltung keinen Anspruch habe."

f) Unstreitig ist, daß die Quote des zu sequestrirenden Antheils feststehen muß. (Turnau und Willenbücher zu § 43 Eig.Erw.Ges., ferner Johow 5 S. 240 und des reichsgerichliche Urtheil in Note h vom 28. Januar 1888 Entsch. Bd. 20 S. 270.) Ob die Quoten der Miteigenthümer nur dann für feststehend zu erachten sind, wenn bei Grundstücken das Grundbuch darüber Aufschluß giebt, ist dagegen controvers, vgl. hierüber Jäckel S. 30 zu § 1. Das Kammergericht erachtet die Verpfändung grundbuchmäßiger Miteigenthumsurtheile auch dann für zuläßig, wenn die Eigenthumsquoten im Grundbuche nicht näher bestimmt sind. (S. Beschluß vom 17. December 1888 in Johow-Küntzel Bd. 8 S. 85. Jastrow Rechtsgrundsätze Neue Folge S. 20.)

g) Nach preuß. Recht steht an Nachlaßgrundstücken, so lange die Erbengemeinschaft fortbauert, jedem einzelnen der mehreren Miterben ein bestimmter verhältnißmäßiger Antheil nicht zu, so daß also vor der Erbtheilung eine Zwangsvollstreckung in einen seiner Erbquote entsprechenden Antheil an dem Nachlaßgrundstück nicht zuläßig ist (vgl. den Plenarbeschl. des Obertrib. v. 16. März 1857 Entsch. Bd. 35 S. 352. Reichsgerichtsurtheil vom 21. Mai 1883 in Entsch. Bd. 9 S. 272).

h) Der Gläubiger, dem eine Sache als Ganzes verpfändet ist, kann

bei späterer ideeller Theilung des Eigenthumsrechts die Quoten der einzelnen Miteigenthümer zum Gegenstande der Pfandverfolgung machen, sofern die Theilung in rechtsbeständiger Weise erfolgt ist, also insbesondere die Quoten der Miteigenthümer feststehen. (Reichsgericht im Urtheil vom 28. Januar 1888 in Entsch. Bd. 20 S. 270.)

i) Nach dem Entwurfe des Reichsges. betreffend die Zwangsvollstr. in des unbew. Verm. ist die Zwangsvollstreckung in einen Antheil an einem Grundstücke nur zulässig, wenn sie in den Antheil eines Miteigenthümers oder wenn sie wegen des Anspruchs aus einer Hypothek oder Grundschuld erfolgen soll, mit welcher der Antheil als solcher belastet ist.

Sind mehrere Antheile an einem Grundstück Gegenstand desselben Vollstreckungsverfahrens, so finden die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung in mehrere Grundstücke entsprechende Anwendung. § 4 des Entw. Motive S. 85 ff.

10. **Einfluß von Verfügungsbeschränkungen auf die Zulässigkeit der Zwangsverwaltung:**

a) Lehn- und Familienfideicommißgüter. A.L.R. Tit. 18 Thl. I, Tit. 4 Thl. II.

In allen Fällen, in denen die Substanz des Lehns für die Lehnschuld nicht haftet (andere als gesetzliche und consentirte Lehnsschulden), findet als Immobiliarzwangsvollstreckung nur noch die Zwangsverwaltung statt. Dem Lehnsherrn bleiben wegen der aus dem Lehn zu fordernden Geld- und Naturallehnsabgaben seine Rechte ungeschmälert (§§ 331, 333 ff. I 18 A.L.Rs.) durch § 438 preuß. Konk.-Ordn., § 45 Reichs-Konk.Ordn., § 5 Einf.Ges. z. K.O. aufrecht erhalten.

Wegen Schulden, die aus den Revenüen abgezahlt werden sollen (§§ 104 ff. II 4 A.L.Rs., sogen. Fideicommißschulden), findet die Zwangsverwaltung der Fideicommißgüter statt, gegen die Nachfolger der rechtskräftig verurtheilten Fideicommißbesitzer muß zum Zwecke der Einleitung des Verfahrens die Vollstreckungsclausel erwirkt werden (§ 665 C.P.O.). Wegen persönlicher Schulden des Fideicommißbesitzers können die Einkünfte des Fideicommißgutes gleichfalls durch Zwangsverwaltung in Anspruch genommen werden, jedoch nicht gegen die Nachfolger im Fideicommiß (Krech und Fischer S. 169).

b) Fideicommissarische Substitution.

A.L.R. §§ 466—477 Tit. 12 Thl. I, § 54 Gr.B.O., § 11 Eig.Erw.Ges. Litteratur: Dernburg III § 158, Eccius IV § 275. Rechtsprechung: Ob.Trib.Entsch. vom 15. Nov. 1875 in Entsch. Bd. 76 S. 163 Strieth. Arch. 91 S. 140. Reichsoberhandels-G., Entsch. vom 13. Jan. 1874 Bd. 19 S. 156. Reichsger.Urtheil vom 22. Jan. 1887 in Entsch. 17 S. 229 ff., vom 25. Nov. 1885 in Entsch. 14 S. 288, vom 10. Juni 1880 in Rassow-Küntzel Bd. 25 S. 436. Kammergerichtsentsch. in Johow-Küntzel vom 16. Febr. 1885 in Bd. V S. 183, vom 28. Februar 1887 in Bd. VII S. 129.

1. Das ererbte Vermögen ist bis zum Eintritt des Substitutionsfalles Executionsobject für die Personalgläubiger des Vorerben, welcher ausschließlich und allein Eigenthümer der Erbschaft wird; bei einem unbedingten Veräußerungs- und Verpfändungsverbot steht jedoch dem berechtigten Nacherben unter der Voraussetzung des § 11 Eig.Erw.Ges. schon vor Eintritt des Substitutionsfalles die Klage auf Beseitigung der Vollstreckung zu (vgl. das oben citirte Urtheil des Reichsgerichts in Entsch. Bd. 14 S. 288 und § 690 C.P.O.).

2. Auch nach dem Eintritt des Substitutionsfalles findet in das ererbte Vermögen die Zwangsvollstreckung wegen Personalschulden des Erblassers statt, dessen allgemeiner Rechtsnachfolger der Nacherbe ist. Vollstreckungsklausel: §§ 665, 666 C.P.O.

3. Nach § 44 Eig.Erw.Ges. kann der Nacherbe der Vollstreckung dinglicher Ansprüche in ein Nachlaßgrundstück nicht widersprechen.

c) Vormerkungen zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung.

Sie stehen dem gegen den eingetragenen Eigenthümer gerichteten Antrage auf Einleitung der Immobiliarvollstreckung nicht entgegen, denn dem eingetragenen Eigenthümer stehen bis zur Auflassung die Rechte des Eigenthümers zu. Erst nachdem die Eintragung zu einer definitiven geworden, ist der Widerspruchsklage (§ 690 C.P.O.) auf Aufhebung der Zwangsvollstreckung stattzugeben (vgl. Eccius in Bd. III § 169, Johow, Entsch. des Appell.Gerichts zu Marienwerder in Bd. VII S. 10; Urtheil des Reichsgerichts vom 1. Juli 1880 in Rassow-Küntzel Bd. 25 S. 723, des Reichsgerichts vom 10. April 1886 in Entsch. Bd. 15 S. 271; Turnau und Willenbücher § 8 Eig.Erw.Ges.; Peiser, Zw.Verw. § 8c S. 21.

d) Zwangsvollstreckung in gütergemeinschaftliche oder im Nießbrauch des Ehemanns befindliche Grundstücke.

Vgl. den Aufsatz von Falkmann, Zwangsvollstreckung gegen Eheleute, in Rassow-Küntzel Bd. 35 S. 488—536, wo auch die einschlägige Litteratur und Rechtsprechung eingehend und sorgfältig berücksichtigt ist, und ferner Falkmann, Zwangsvollstreckung § 11. Hervorzuheben ist:

1. Bei bestehender Gütergemeinschaft enthält eine Verurtheilung des Ehemanns eine Verurtheilung der Gütergemeinschaft und ist deshalb die Zwangsvollstreckung auf Grund des nur gegen den Ehemann ergangenen Urtheils in das gütergemeinschaftliche Vermögen zulässig, ohne daß die Ehefrau wegen des ihr daran zustehenden Miteigenthums interveniren kann, vgl. insbesondere Gutachten des Obertribunals vom 24. Aug. 1840, J.M.Bl. 369, ferner Reichsgerichts-Urtheile vom 22. Juni 1881 in Rassow-Küntzel Bd. 26 S. 702, vom 1. Juni 1887 bei Bolze Bd. 4 S. 270.

2. Auch ein Schuldtitel, welcher bereits vor Eingehung der Gütergemeinschaft gegen den Ehemann ergangen war, ist in das Gesammtgut vollstreckbar.

3. Ist der Schuldtitel gegen die Ehefrau allein ergangen, so ist derselbe mit Rücksicht auf § 671 C.P.O. zur Zwangsvollstreckung in das gütergemeinschaftliche oder im Nießbrauch des Mannes stehende Vermögen der Frau nicht geeignet, und hieran ändert auch der Umstand nichts, daß der Rechtsgrund, auf welchem der Schuldtitel gegen die Ehefrau beruht, auch ihm gegenüber verpflichtend ist (Reichsgericht vom 20. April 1883, Entsch. Bd. 10 S. 276; vom 7. Nov. 1884, Bolze I Nr. 2123; vom 11. Dez. 1882 bei Rassow-Küntzel, Beiträge Bd. 34 S. 1171; Beschluß des Kammergerichts vom 11. Mai 1891, mitgetheilt in Zeitschrift für Ger.Vollz. 1891 S. 192). Weitere Citate siehe bei Falkmann a. a. O. S. 504 und ferner bei Falkmann, Zwangsvollstreckung § 11 S. 53 ff.

4. Bei bestehender Gütergemeinschaft ist auch die Zwangsvollstreckung in den Antheil eines der Ehegatten ausgeschlossen, also auch in den Antheil der Ehefrau aus einem nur gegen sie ergangenen Urtheile. Vgl. besonders Reichsgerichtsurtheil vom 24. März 1880 in Entsch. Bd. 1 S. 393, worin gesagt wird: Die eheliche Gütergemeinschaft ist, wie durch constante Judicatur und die neuere Wissenschaft festgestellt ist, nicht als ein Miteigenthum der Eheleute an dem ehelichen Vermögen im römisch-rechtlichen Sinne, sondern, indem sie im germanischen Rechte wurzelt, als ein gemeinschaftliches Vermögen beider Eheleute anzusehen, welches ganz unter der Voigtschaft (mundium) des Mannes steht, bei welchem Verhältnisse während des Bestehens der Ehe von bestimmt zu sondernden Antheilen der Eheleute (ideellen Antheilen) nicht die Rede sein kann. (Siehe auch Reichsgerichts-Urtheil vom 28. Okt. 1889, Jur. Wochenschr. S. 455, ferner Johow, Jahrbuch für Entsch. des Kammerger. Bd. 8 S. 84 Beschluß vom 26. März 1888 und den zu 3 citirten Beschluß des Kammergerichts in Zschr. f. Ger.Vollz. 1891 S. 192.)

5. Der Nießbrauch des Ehemannes an den eingebrachten Grundstücken der Frau ist nach § 12 Eig.Erw.Ges. Dritten gegenüber nur wirksam, wenn er eingetragen ist. (Dasselbe gilt in Betreff des gesetzlichen Nießbrauchs des Vaters. A.L.R. II 2 § 168.) Ist die Eintragung des Nießbrauchs unterblieben, so findet die Zwangsvollstreckung aus einem nur gegen die Ehefrau gerichteten Schuldtitel statt. (Falkmann bei Rassow-Küntzel a. a. O. S. 512; Turnau 5. Aufl. Bd. I S. 700, 685; Koch, A.L.R. II 1 § 231 Note 34; Eccius Bd. IV § 206 Note 35; Willenbücher Note 3 zu § 12 Eig.Erw.Ges.; Peiser, Zw.Verw. § 8 S. 23.)

6. Ist das Nießbrauchsrecht eingetragen, so hat das Vollstreckungsgericht Anträge auf Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung abzulehnen. Bei zu Unrecht erfolgter Einleitung muß der Nießbraucher Widerspruch erheben. § 690 C.P.O.; § 146 Ges. vom 13. Juli 1883; Krech und Fischer S. 164, 166; Peiser, Zw.Verw. § 8 S. 23.

7. Wenn ein gütergemeinschaftliches Grundstück auf den Namen der Frau ohne den Vermerk der Gütergemeinschaft im Grundbuche eingetragen

ist, so soll die Zwangsvollstreckung auf Grund eines gegen die Ehefrau allein ergangenen Titels erfolgen dürfen. So Falkmann a. a. O. S. 512 Note 69 unter Hinweis auf A.L.R. II 1 § 367 und Reichsgerichts-Urtheil vom 1. Nov. 1880, wonach unter den im § 9 Eig.Erw.Ges. geschützten entgeltlichen Erwerb auch der Erwerb im Wege der Zwangsvollstreckung fällt. Die Falkmann'sche Ansicht erscheint jedoch mit Rücksicht auf § 14 Ges. vom 13. Juli 1883 nicht unbedenklich; dem Vollstreckungsgericht soll das Eigenthum des nicht eingetragenen Schuldners glaubhaft gemacht werden. Ist das Bestehen der Gütergemeinschaft zur Kenntniß des Vollstreckungsgerichts gelangt, so wird die Einleitung der Zwangsverwaltung auf Grund eines gegen die Ehefrau allein gerichteten Titels abzulehnen sein.

8. Nach Auflösung der Gütergemeinschaft durch den Tod eines der Ehegatten bedarf es zur Zwangsvollstreckung in ein Nachlaßgrundstück eines Schuldtitels, welcher gegen den überlebenden Ehegatten und die Erben gerichtet ist. Vgl. Koch zu § 656 II 1 A.L.Rs. Das gegen den Ehemann während der Ehe ergangene Urtheil kann jedoch den gesammten Interessenten gegenüber als in das gütergemeinschaftliche Vermögen vollstreckbar ausgefertigt werden. § 665 C.P.O. (Eccius Bd. 4 § 211 S. 91.)

11. **Der Einleitungsbeschluß.**

a) Das Verfahren der Zwangsverwaltung wird durch Beschluß des Vollstreckungsgerichts eingeleitet, ebenso durch Beschluß der Beitritt zu dem Verfahren zugelassen.

b) Die Zustellung dieser Beschlüsse an den Gläubiger unterliegt den besonderen Vorschriften des § 4 des Ges.

c) Die Zustellung an den Schuldner erfolgt dagegen nicht nach § 4 des Ges., sondern nach den Vorschriften der C.P.O., s. § 4 letzter Absatz des Ges.

d) Die Zwangsvollstreckung nach vorangegangenem Proceß darf nur beginnen, wenn das Urtheil bereits zugestellt ist oder gleichzeitig zugestellt wird. Es ist streitig, ob der Beginn der Zwangsvollstreckung der Einleitungsbeschluß oder dessen Vollziehung ist. Im letzteren Fall könnte der Einleitungsbeschluß vor Zustellung des Urtheils erlassen werden, die Vollziehung des Beschlusses müßte dann aber gleichzeitig mit der Zustellung des Urtheils nach § 671 C.P.O. erfolgen. Für die Annahme, daß die Zwangsvollstreckung erst mit der Vollziehung des Einleitungsbeschlusses beginnt: Motive des Gesetzes; Dernburg, pr. Privatr. Bd. I S. 88; Eccius Bd. 3 S. 364 u. Anm. 43 (5. Aufl.); Dorendorf (S. 15); Jäckel (S. 14); Rudorff (S. 47). Dagegen: Krech und Fischer (S. 260); Wilmowski und Levy zu § 755 C.P.O.; Rintelen (S. 34), vor Allem in sehr eingehender und überzeugender Begründung Neukamp in Rassow-Küntzel Bd. 35 S. 564 ff. und jetzt auch Motive zum Entw. des Reichsgesetzes, betr. Zw.Vollstr. in d. unbew. Verm. S. 126,

127 zu § 29 des Entwurfs. Auch Dernburg hat sich im preuß. Hyp.Recht § 48 S. 381 nunmehr der letzteren Ansicht angeschlossen.

e) Gegen den Einleitungs- und Beitrittsbeschluß findet als Rechtsmittel sofortige Beschwerde statt, § 684 Abs. 3, § 701 C.P.O. ebenso aber auch zufolge § 701 a. a. O. gegen die Ablehnung des Antrags. (Krech und Fischer zu § 3 des Ges.; ebenso Dernburg, pr. Hyp.Recht § 44 S. 349, ferner Entw. des Reichsges., betr. d. Zw.Vollstr. in d. unbew. Verm. § 120 und Motive S. 237.)

f) In dem Einleitungsbeschluß ist zugleich auszusprechen, daß das Grundstück zu Gunsten des Gläubigers in Beschlag genommen wird. Auch in dem Entw. des Reichsges., betr. d. Zw.Vollstr. in d. unbew. Verm. (§ 35), wird an der Beschlagnahme zu Gunsten des betreibenden Gläubigers festgehalten, „weil die Zwangsvollstreckung nur vorgenommen werde, um den Gläubiger, der sie beantragt hat, zu befriedigen" (Motive S. 134).

Nach dem Ges. vom 15. März 1869 (§ 9) trat dagegen eine Beschlagnahme zu Gunsten aller zur Zeit der Einleitung vorhandener Realgläubiger ein. Die Motive des reichsgesetzlichen Entwurfs heben hervor, daß kein praktisches Bedürfniß vorhanden sei, zu dem in Preußen aufgegebenen Standpunkte zurückzukehren.

Neu ist in dem Reichsentwurfe, daß der Beschluß kraft Gesetzes als Beschlagnahme des Grundstücks gilt. Die Beschlagnahme soll zwar ebenfalls in dem Beschlusse ausgesprochen werden (Satz 2 des § 35 des Entw.), wenn der Ausspruch aber aus Versehen einmal unterblieben ist, so ist die Beschlagnahme dennoch als angeordnet anzusehen.

12. Bewirkung der Beschlagnahme.

Vgl. hierzu § 37 des Entw. des Reichsges. und Motive S. 136, ferner § 195 des Entw. und S. 327 Motive. In Betreff der Abweichungen von dem gegenwärtigen Rechtszustande s. später zu § 143 d. Ges.

Die Beschlagnahme des Grundstücks wird bei der Zwangsversteigerung nur durch die Zustellung des Beschlusses an den Schuldner bewirkt, bei der Zwangsverwaltung entweder durch Zustellung des Beschlusses an den Schuldner oder durch die Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter, im Falle des späteren Beitritts eines Gläubigers zu Gunsten desselben durch die Zustellung des Zulassungsbeschlusses an den Verwalter.

Gegen Dritte, in deren Leistungen die Einkünfte des Grundstücks bestehen, wird die Beschlagnahme durch Bekanntmachung derselben von Seiten des Verwalters oder des die Uebergabe des Grundstücks leitenden Beamten wirksam. Nur auf Antrag des betreibenden Gläubigers oder Verwalters ist ein Zahlungsverbot an den Drittschuldner zu erlassen und von Amtswegen zuzustellen. Näheres vgl. später zu § 143 d. Ges.

13. Umfang der Beschlagnahme.

Vgl. hierüber § 36 Entw. des Reichsges. und Motive S. 134 ff. Es soll der gegenwärtige Rechtszustand aufrecht erhalten bleiben.

Die Beschlagnahme in Folge der Zwangsverwaltung ergreift das

Grundstück und alle zur Immobiliarmasse gehörigen beweglichen Gegenstände, auf welche das Pfand- und Vorzugsrecht kraft Gesetzes sich mit erstreckt, während bei der Zwangsversteigerung sich die Beschlagnahme nicht erstreckt: a) auf die Mieth- und Pachtzinsen, sonstige Hebungen, b) auf landwirthschaftliche Erzeugnisse und die für dieselben dem Eigenthümer zufallenden Versicherungsgelder, insofern die Erzeugnisse zur Fortsetzung der Wirthschaft bis zur nächsten Ernte nicht erforderlich sind. Bei der Zwangsversteigerung verbleibt dem Schuldner auch die Befugniß zur Benutzung und Verwaltung des Grundstücks und der zur Immobiliarmasse gehörigen Gegenstände.

Gemäß § 30 Eig.Erw.Ges., § 1 Ges. vom 13. Juli 1883 umfaßt hiernach die Beschlagnahme infolge der Zwangsverwaltung das Grundstück und:

a) Die auf dem Grundstück noch vorhandenen, abgesonderten, dem Eigenthümer gehörigen Früchte.

Zu a. Hierzu gehört auch ausgedroschenes und vermessenes Getreide, unveräußerte Spiritusvorräthe. (Dernburg pr. Hypoth.R. S. 154.) Die Beschlagnahme erstreckt sich nicht auf Früchte, die auf dem Grundstücke nicht mehr vorhanden sind, also auch nicht auf die infolge einer Pfändung fortgeschafften Früchte. Urtheil des Reichsgerichts vom 20. Oktober 1888, Entsch. Bd. 22 S. 272.

b) die Mieth- und Pachtzinsen und sonstigen Hebungen.

Zu b. Die Mieth- und Pachtzinsen können von den Realgläubigern nur soweit in Anspruch genommen werden, als nicht der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme des Grundstücks gültig über sie verfügt hat. Der Dispositionsbefugniß wird jedoch durch § 31 Eig.Erw.Ges. eine Schranke gesetzt. (Urtheil des Reichsgerichts vom 12. Dec. 1888 bei Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 1073; Turnau Note VI 1 zu § 30 Eig.Erw.Ges.; ferner Urtheil des Reichsgerichts vom 13. März 1889 in Entsch. Bd. 23 S. 54; vom 18. Dec. 1889 in Entsch. Bd. 25 S. 18, Willenbücher Note 8.)

c) Das bewegliche, dem Eigenthümer gehörige Zubehör, so lange bis dasselbe veräußert und von dem Grundstücke räumlich getrennt worden ist.

Zu c. Verpfändung und Pfändung sind noch keine Veräußerungen im Sinne des § 30 Eig.Erw.Ges. (Urtheil des Reichsgerichts v. 4. Dec. 1886 bei Rassow-Küntzel Bd. 31 S. 432. Willenbücher Note 10 zu § 30 Eig.Erw.Ges.; Dernburg, pr. Hyp.R. § 21 S. 152.)

d) Die dem Eigenthümer zufallenden Versicherungsgelder für Früchte, bewegliches Zubehör und abgebrannte oder durch Brand beschädigte Gebäude, wenn diese Gelder nicht statutenmäßig zur Wiederher-

stellung der Gebäude verwendet werden müssen oder verwendet worden sind.

In Bezug auf die Befreiung von der Beschlagnahme besteht also eine wesentliche Unterscheidung zwischen Frucht und Zubehör; ist das letztere zwar veräußert und übergeben, jedoch von dem Grundstück noch nicht getrennt, so wird es von der Beschlagnahme mit ergriffen, ebenso wird auch dasjenige Zubehör von der Beschlagnahme ergriffen, welches zwar von dem Grundstücke räumlich getrennt, aber noch nicht veräußert ist. In Folge einer Pfändung fortgeschafftes aber noch nicht versteigertes Zubehör wird hiernach von der Beschlagnahme mit ergriffen, unter Vorbehalt der Rechte des Pfändungsgläubigers. Früchte dagegen entgehen auch ohne räumliche Trennung infolge der Absonderung Veräußerung und Uebergabe der Beschlagnahme. Vgl. auch Bemerkungen zu § 1 Allg. Verf. Danach müssen insbesondere auch die beweglichen Zubehörungen des Grundstücks bei der Uebergabeverhandlung, soweit thunlich, genau angegeben werden. Vgl. Litteratur und Rechtsprechung über den Begriff der Frucht und des Zubehörs: Peiser, Zw.Verw. § 11. Hervorzuheben ist die Entscheidung des Reichsgerichts vom 17. Januar 1891 bei Rassow-Küntzel Bd. 35 S. 896, wonach gestochener Torf nicht zu den Früchten des Guts gehört. (Ebenso die gleichmäßige Rechtsprechung des vorm. Obertribunals.) Er kann auch nicht ohne Weiteres als Zubehör des Grundstücks im Sinne der §§ 42 ff. I 2 A.L.Rs. angesehen werden, die Zubehörqualität hängt vielmehr von dem Erfordernisse des Gebrauchs für die Wirthschaft und der Willensbestimmung des Eigenthümers oder Verfügungsberechtigten ab.

Wenn auch die Beschlagnahme alle Gegenstände umfaßt, auf die sie thatsächlich ausgedehnt worden ist, und daher auch vom Schuldner und jedem Dritten in diesem Umfange bis zur Aufhebung respectirt werden muß, so erstreckt sich doch das materielle Beschlagnahmerecht des Gläubigers nicht auf diejenigen Gegenstände, die auch dem Pfandrecht des Hypothekengläubigers nicht unterliegen. Dritte Personen bringen ihre Ansprüche auf Freilassung der dem Beschlagnahmerecht des betreibenden Gläubigers nicht unterliegenden, aber thatsächlich in Beschlag genommenen Gegenstände durch die Widerspruchsklage gemäß § 690 C.P.O. zur Geltung. Selbstverständlich richtet sich die Klage auf Aufhebung der Beschlagnahme nicht gegen den Verwalter, sondern gegen den Beschlagnahmegläubiger behufs Beseitigung seines Executionsrechts. (Vgl. den Abschnitt: Widerspruch Dritter gegen die Art und Weise der Zwangsverwaltung bei Peiser, Zw.Verw. § 14 S. 62, ferner Bemerkungen zu § 146 des Ges.)

Besonders häufig ist der Widerspruch der Miether und Pächter. Vgl. hierüber Peiser a. a. O. und S. 31, 56 ff. Es sei hier auch auf die Entscheidung des Reichsgerichts vom 4. Juli 1883 in Bd. 9 S. 305 hingewiesen, die die Freilassung des vom Pächter angeschafften Inventars von der Beschlagnahme betrifft. Nicht selten sind auch Anträge auf Freigabe von Gegenständen, die der Grundstückseigenthümer nur auf

Grund von Möbelleihverträgen erworben hat. Diese Anträge sind zufolge § 60 Tit. 2 Thl. I A.L.Rs. begründet, denn nur das fällt als Zubehör in die Pfandhaftung und Beschlagnahme, was dem Grundeigenthümer gehört, nicht was andern Personen, z. B. Miethern, Pächtern, Nießbrauchern zu eigen ist. Dagegen macht es keinen Unterschied, ob das Zubehör schon zur Zeit der Beschlagnahme zum Grundstück gehörte oder ihm erst später zugewendet worden. Denn es bildet eine Sachgesammtheit, so daß Stücke eintreten, andre austreten. Dernburg, pr. Hyp.Recht § 21 S. 152, Peiser, Zw.Verw. § 12 S. 38.

Stehende und hängende Früchte unterliegen dem Pfandrechte der Realgläubiger und der Beschlagnahme. Ihre Pfandhaftung hört dann auf, wenn sie von dem Käufer vor einer Beschlagnahme getrennt werden, denn sie fallen dann nicht mehr zur Zeit der Beschlagnahme unter die noch anstehenden Früchte, ebensowenig unter die noch vorhandenen, dem Eigenthümer gehörenden. (Dernburg a. a. O. S. 154 und pr. Privatr. § 329 I S. 812 Anm. 14. Ebenso: Entsch. des Obertrib. v. 1. Mai 1874 in Entsch. Bd. 72 S. 228, Strieth. Arch. 91 S. 229, Eccius Bd. 3 § 199 A. 15.) Dagegen: Reichsgericht im Urtheile vom 7. Juli 1881 Entsch. Bd. 5 S. 292, Turnau S. 725 A. 2, Obernek S. 72 A. 7, Willenbücher 2. Aufl. Note 7 Ab zu § 30 Eig.Erw.Ges. Danach soll der Gläubiger berechtigt sein, vom Käufer die Herausgabe der als stehende oder hängende veräußerten Früchte auch dann zu beanspruchen, wenn sie vom Grundstück fortgeschafft sind. Hinsichtlich der Pfändung stehender und hängender Früchte vor der Beschlagnahme s. unten Note 18.

14. Pfändung vor der Beschlagnahme.

a) Bis zur Beschlagnahme durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung unterliegen diejenigen beweglichen Gegenstände, welche zur Immobiliarmasse gehören, der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen, d. h. der Pfändung (§ 708 C.P.O.). So bestimmt der § 206 Abs. 1 des Ges. und auch § 2 des Entw. des Reichsges. betr. die Zw.Vollstr. in das unbewegliche Vermögen, sowie §§ 1068—1070 des Entw. bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Ansicht von Niebieck in Rassow-Küntzel Bd. 30 S. 532, daß der Realgläubiger, dessen Anspruch vollstreckbar geworden, nur das Recht habe, auf gerichtliche Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung anzutragen, nicht aber das Recht, die zur Immobiliarmasse gehörigen beweglichen Sachen zur Mobiliarexecution zu ziehen, erscheint nicht zutreffend.

Der Verwalter muß die vor der Beschlagnahme erfolgte Pfändung respectiren. Näheres s. zu § 8 Allg. Verf. und unten zu b. und S. 23. Die Realgläubiger können jedoch der Pfändung widersprechen und ihren Widerspruch gemäß § 690 C.P.O. gegen den Pfändungsgläubiger durch Klage zur Geltung bringen. § 206 Abs. 2 Ges. Dieser Widerspruch der Realgläubiger ist aber dadurch begrenzt, daß er nur bis zur Veräußerung

und räumlichen Trennung der Zubehörstücke von der Hauptsache zulässig ist. Auch bei einem Verkaufe im Wege der Zwangsvollstreckung erlischt das Pfandrecht mit der räumlichen Trennung der Zubehörstücke von dem Grundstücke. Dieselben gehen pfandfrei in das Eigenthum des neuen Erwerbers über und die Hypothekengläubiger haben an dem Erlöse kein besseres Recht als jeder andere Gläubiger des früheren Eigenthümers. (Vgl. Urtheil des Reichsgerichts vom 18. December 1889 in Entsch. Bd. 25 S. 18 ff.) Der Widerspruch der Realgläubiger kann sich aber ferner nach § 206 Abs. 2 d. Ges. nur gegen die Pfändung von beweglichen Theilen und Zubehörungen des Grundstücks richten, nicht auch gegen die Pfändung von Pacht- und Miethzinsen, denn diese sind weder Theile noch Zubehörungen des Grundstücks, und ferner aus demselben Grunde nicht gegen die Pfändung von Versicherungsgeldern und ferner von abgesonderten Früchten, es sei denn daß sie zum Zubehör des Grundstücks gehören (§ 49 I 2 A.L.R.) So übereinstimmend Eccius Bd. 3 § 194 Anm. 37a, die Kommentatoren des Ges. vom 13. Juli 1883, ferner Beschluß des Kammergerichts vom 17. April 1886 und Urtheil desselben Gerichts vom 30. Mai 1891 in Bl. f. Rechtspfl. im Bezirk des Kammergerichts 1891 S. 90 in Betreff der Mieth- und Pachtzinsen. Dernburg scheint den in seinem preuß. Privatrecht Bd. I § 329 Anm. 18 noch erhobenen Widerspruch in seinem preuß. Hypothekenrecht nunmehr aufgegeben zu haben, vgl. § 20 S. 150 und Note 3 daselbst. Realgläubiger sind demgemäß bei der Mobiliarzwangsvollstreckung in Versicherungsgelder und Mieth- und Pachtzinsen hinsichtlich ihres Vorrechts auf den Weg der Klage gemäß § 710 C.P.O. verwiesen. Sie machen hiermit ihren Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlöse geltend. Ist der Anspruch glaubhaft gemacht, so hat das Gericht die Hinterlegung des Erlöses anzuordnen. Die Vorschriften der §§ 688, 689 finden hierbei entsprechende Anwendung (§ 710 Abs. 4). Vgl. Jäckel zu § 206 S. 545.

Ein Versteigerungserlös, an welchem die Realberechtigten gemäß § 710 C.P.O. ihre Ansprüche auf vorzugsweise Befriedigung geltend machen könnten, ist allerdings — worauf Rothenberg bei Rassow-Küntzel Bd. 35 S. 327 zutreffend hinweist — in der weitaus größten Zahl der Fälle gar nicht vorhanden, denn die Versteigerung einer gepfändeten Forderung ist nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 743 C.P.O. zulässig.

b) Ist bei der vor der Beschlagnahme erfolgten Pfändung von Gegenständen der Immobiliarmasse die Vorschrift des § 715 Nr. 5 C.P.O. verletzt, ist das zum Wirthschaftsbetriebe unentbehrliche Geräth, Vieh- und Feldinventarium nebst dem nöthigen Dünger, sind die landwirthschaftlichen Erzeugnisse, welche zur Fortsetzung der Wirthschaft bis zur nächsten Ernte unentbehrlich sind, gepfändet, so steht nach Einleitung der Zwangsverwaltung dem Verwalter als Stellvertreter des Schuldners gemäß § 685 C.P.O., § 140 Ges. vom 13. Juli 1883 und auch dem Schuldner selbst (s. S. 23) das Recht zu, Einwendungen zu erheben und gegen die Ent-

scheidung des Vollstreckungsgerichts eventuell Beschwerde zu führen (§ 701 C.P.O.). An einen früheren Verzicht des Schuldners ist auch der Verwalter nicht gebunden. A. M. Hergenhahn in Zeitschr. f. d. C.Pr. Bd. 13 S. 111. Vgl. jedoch Falkmann Zwangsvollstr. § 28 S. 199.

c) Der Realgläubiger kann nach § 206 Abs. 2 Ges. vom 13. Juli 1883 nicht nur dem Zwangsverkauf der beweglichen Theile und Zubehörungen des Grundstücks widersprechen, sein Widerspruchsrecht ist auch schon gegen die Pfändung der Mobilien gegeben, denn nach ausdrücklicher Gesetzesvorschrift (§ 688 C.P.O.) erstreckt sich das Recht auf den Anspruch, daß die bereits erfolgten Vollstreckungsmaßregeln wieder aufgehoben werden. Urtheil des Reichsgerichts vom 16. März 1889 in Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 913.

d) Einen von der herrschenden Ansicht abweichenden Standpunkt in Betreff der Auslegung des § 206 Abs. 2 des Ges. entwickelt Rothenberg in einer Abhandlung bei Rassow-Küntzel Bd. 35 S. 326. Danach soll auf Grund des § 31 Eig.Erw.Ges. die Ausübung des Widerspruchsrechts der Realberechtigten gegen die Mobiliarzwangsvollstreckung in die Versicherungsgelder, Pacht- und Miethzinsen nur folgenden Einschränkungen unterworfen sein:

I. Das Recht des Widerspruchs gegen die Mobiliarzwangsvollstreckung soll nur den eingetragenen Hypotheken- und Grundschuldgläubigern zustehen.

II. Das Widerspruchsrecht soll

a) bezüglich der Versicherungsgelder nur soweit reichen, als die Mobiliarzwangsvollstreckung zum Nachtheil der eingetragenen Gläubiger gereicht, d. h. deren Sicherheit schmälert;

b) bezüglich der Mieth- und Pachtzinsen außer dem Nachweis der Benachtheiligung zur Voraussetzung haben, daß dieselben auf mehr als ein Vierteljahr im Voraus gepfändet bezw. überwiesen sind.

15. Vorauserhebung. Abtretung oder Verpfändung von Pacht- oder Miethzins auf mehr als ein Vierteljahr.

Siehe hierüber die Bemerkungen zu § 8 Allg. Verf. Ebendaselbst die Abschnitte:

16. a) Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung von Pacht- oder Miethzins auf ein Vierteljahr.

b) Pfändung von Pacht- und Miethzinsen nach erfolgter Beschlagnahme durch Zwangsverwaltung.

c) Pfändung von Pacht- und Miethzinsen vor dem Eintritt der Zwangsverwaltung.

d) Vor der Beschlagnahme erfolgte Pfändung von Pacht- und Miethzinsen auf mehr als ein Vierteljahr.

17. Abtretung, Verpfändung und Pfändung der Ansprüche auf Versicherungsgelder ist, soweit sie zum Nachtheil der eingetragenen

Gläubiger gereicht, ohne Wirksamkeit, gleichviel ob Zahlung an den Cessionar oder Pfandgläubiger vor oder nach einer Beschlagnahme erfolgt. So mit Recht: Dernburg a. a. O. S. 163 § 22; Turnau Bd. I zu § 31 Eig.Erw.Ges. Ziffer 7c und Obertribunal in Entsch. Bd. 77 S. 212; gegen Meyländer bei Gruchot Bd. 19 S. 685; Eccius Bd. 3 § 199 Anm. 35a. Dagegen kann der Hypothekengläubiger selbst die Zahlung der Brandversicherungsgelder von dem Versicherer auf Grund des § 30 Eig.Erw.Ges. nur fordern, wenn er durch Beschlagnahme der Forderung des eingetragenen Eigenthümers aus dem Versicherungsvertrage hierzu legitimirt wird. (Urtheil des Reichsgerichts vom 6. Nov. 1889 in Entsch. Bd. 25 S. 218 ff.)

Das Recht, die Unwirksamkeit aus § 31 a. a. O. geltend zu machen, ist dem Verwalter nicht eingeräumt, er muß sich damit begnügen, den betreibenden Gläubigern die etwa behauptete Abtretung und Verpfändung mitzutheilen, und ihnen überlassen, die Unwirksamkeit der Abtretung oder Verpfändung geltend zu machen. Dies gilt gleicherweise von Versicherungsgeldern für Gebäude wie für Früchte und Zubehör. Dernburg, pr. Hyp.Recht § 21 S. 156 vertritt mit Recht gegen Turnau zu § 31 Eig.Erw.Ges. Ziff. 3 die Ansicht, daß der eingetragene Gläubiger nicht auch den Nachweis zu führen habe, daß er materiell geschädigt sei, also daß er aus dem Grundstück und seinem Zubehör nicht zur vollen Befriedigung komme. Zum Nachtheil gereiche dem Hypothekar vielmehr jene Operation ohne Weiteres, so auch Reichsgericht vom 12. Dez. 1888, J.M.Bl. 1889 S. 109, weil sie ihm ein Object entziehe, das ihm Sicherung gewährte und Befriedigung verschaffen konnte. (Ebenso Eccius Bd. 3. 5. Aufl. S. 535 § 199 Note 22a und Koblitz bei Rassow-Küntzel Bd. 35 S. 554 Note 22.)

Wie die freiwillige Verpfändung, so ist auch die Pfändung der Versicherungsgelder durch die persönlichen Gläubiger des Versicherten als unwirksam zu erachten. Dernburg a. a. O. § 22 S. 163 u. Note 6; Turnau a. a. O.

18. Pfändung stehender und hängender Früchte vor der Beschlagnahme.

a) Sie sind allerdings Substanztheile des Grund und Bodens, mithin an sich nicht zu den beweglichen Sachen zu rechnen (vgl. insbesondere Heidenfeld's Abhandlung in Rassow-Küntzel Bd. 27 S. 589; Koch zu § 221 Tit. 9 Thl. I A.L.Rs.; Windscheid I § 186.) Bezüglich der Zwangsvollstreckung gelten sie jedoch als selbständige Sachen, die der Mobiliarzwangsvollstreckung, das heißt der Pfändung nach § 714 C.P.O. unterliegen. (Vgl. hierüber auch das Urtheil des Reichsgerichts vom 18. März 1887 in Entsch. Bd. 18 S. 367, ferner die Abhandlung in der Zeitschrift für Gerichtsvollz. 1892 S. 140 „zur Frage der Pfändung und Versteigerung ungeernteter Früchte," § 725 C.P.O., §§ 64 u. 83 der Gesch.Anw. f. Ger.Vollz., ferner Zeitschrift für Gerichtsvollz. 1890 S. 70, 1892 S. 14, 55, 132 ff.) Die Pfändung darf aber nicht früher als einen

Monat vor der gewöhnlichen Zeit der Reife erfolgen. § 714 C.P.O. Siehe hierüber insbes. Zeitschr. f. Gerichtsvollz. a. a. O. S. 141. Ist die Pfändung in rechtsgültiger Weise vor der Beschlagnahme erfolgt, so hat nicht bloß der Verwalter, dem ja ein Anfechtungsrecht überhaupt nicht zusteht, sondern auch der Realgläubiger kein Anfechtungsrecht aus § 31 Eig.-Erw.Ges. denn dieses Recht ist dem Realgläubiger nur bei der Veräußerung stehender und hängender Früchte gewährt. Wohl aber steht diesem das Widerspruchsrecht zufolge § 206 Abs. 2 Ges. vom 13. Juli 1883 zu (vgl. Motive zu § 206 Ges. S. 72).

b) Hat der Gerichtsvollzieher sich bei Feststellung der gewöhnlichen Zeit der Reife und demgemäß bei Prüfung der Frage, ob er Früchte, bevor sie vom Boden getrennt sind, pfänden dürfe, eines Versehens oder selbst einer bewußten Pflichtwidrigkeit schuldig gemacht, so besteht doch die formell gültig vollzogene Pfändung zu Recht, bis sie auf Betreiben eines Betheiligten auf gesetzlichem Wege aufgehoben wird. Vgl. Urtheile des Reichsgerichts vom 3. Jan. 1884 (Entsch. in Straff. Bd. 9 S. 403) und vom 9. Mai 1887 (Entsch. in Civ.Sachen Bd. 18 S. 389). Die vorzeitige Pfändung ist hiernach anfechtbar, s. Zeitsch. f. Ger.Vollz. 1890 S. 77 und das dort mitgetheilte Urtheil des Reichsgerichts vom 12. Nov. 1889.

c) Der Verwalter muß ebenso wie im Falle des § 715 C.P.O. für befugt erachtet werden, gemäß § 685 C.P.O. Beschwerde gegen die vor der Beschlagnahme bewirkte vorzeitige Pfändung ungetrennter Früchte zu führen, damit er der ihm obliegenden Pflicht zur Erhebung der Einkünfte genügen kann. Aber auch dem Schuldner kann nach Einleitung der Zwangsverwaltung nicht das Recht versagt werden, die vorzeitige Pfändung ungetrennter Früchte gemäß § 685 C.P.O. zu bekämpfen, da er hierbei lediglich im Interesse der Zwangsverwaltungsmasse thätig ist.

19. **Pfändung nach der Beschlagnahme.**

Nachdem die zur Immobiliarmasse gehörenden beweglichen Gegenstände im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen in Beschlag genommen sind (§§ 16, 140 Ges. s. oben Note 12 und 13) unterliegen dieselben nicht mehr der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen, ihre Pfändung ist dann nicht mehr zulässig. § 206 Abs. 1. Ebenso der § 2 des Entw. des Reichsges., betr. die Zw.Vollstr. in d. unbeweg. Verm. Vgl. auch Motive hierzu S. 80. Ausgeschlossen ist alsdann nicht nur die Pfändung für persönliche, sondern auch für Realgläubiger, nicht nur die Vollstreckungs-, sondern auch die Arrestpfändung. Zulässig ist dann nur noch die Zwangsvollstreckung oder Arrestvollziehung in unbewegliches Vermögen durch Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder Zwangseintragung. Sollte der Beschlagnahme ungeachtet eine Pfändung von Gegenständen, welche zur Immobiliarmasse gehören, erfolgen, so ist der betreibende Gläubiger befugt, auf die Beseitigung der Sonderpfändung kraft des § 690 C.P.O. im Wege der Klage zu dringen. Vgl. später Bemerkungen

zu § 8 der allg. Verf. S. 144 insbesondere in Betreff der Befugnisse des Verwalters gegenüber einer nach der Beschlagnahme erfolgten Pfändung.

20. **Rechtliche Verfügungen des Schuldners nach der Beschlagnahme.**

a) strafrechtliche Folgen einer Zuwiderhandlung gegen die Beschlagnahme.

Wegen Arrestbruchs (Vergehen gegen § 137 Str.G.Bs.) wird mit Gefängniß bis zu einem Jahre bestraft, wer Sachen, die durch die zuständigen Behörden oder Beamten gepfändet oder in Beschlag genommen sind, vorsätzlich bei Seite schafft, zerstört oder in anderer Weise der Verstrickung ganz oder theilweise entzieht.

Die Absicht, sich selbst einen Vortheil zu verschaffen oder einem Andern einen Nachtheil zuzufügen, gehört nicht zum dolus. Der Thäter muß sich jedoch bewußt sein, daß eine Beschlagnahme der betreffenden Sache stattgefunden habe (Reichsgericht in Entsch. Bd. I S. 368, Rspr. II S. 755).

b) civilrechtliche Folgen.

Die nach der Beschlagnahme vom Schuldner vorgenommenen Rechtshandlungen, welche das Grundstück, dessen Zubehör oder Einkünfte betreffen, sind nicht absolut nichtig. Sie sind nur dem betreibenden Gläubiger gegenüber insofern unwirksam, als er in jenen Verfügungen ein Hinderniß trifft, seine Rechte auszuüben (Urtheil des Reichsgerichts vom 31. Jan. 1883 in Entsch. Bd. 8 S. 421 auf Grund der §§ 84, 85 Tit. 29 Thl. I A.G.O., Motive zum Entw. des Reichsges. S. 140), als sie sein Pfandrecht an den Einkünften und sein Recht auf die Zwangsverwaltung des Grundstücks in keiner Weise zu hindern und seine rechtliche und ökonomische Lage nicht zu verschlechtern vermögen. Der Schuldner ist aber nicht gehindert, das beschlagnahmte Grundstück zu veräußern und aufzulassen, es insbesondere auch mit Hypotheken und Grundschulden zu belasten. (Vgl. preuß. Subh.Ordn. vom 15. März 1869 § 9; A.G.O. Tit. 7 Thl. I § 48, § 83 Tit. 29 das.; Ges. vom 13. Juli 1883 § 17 Abs. 1; Motive zu § 39 des Entw. des Reichsges. S. 140.)

Der betreibende Gläubiger, zu dessen Gunsten die Beschlagnahme wirkt, ist berechtigt, allen ihm nachtheiligen Verfügungen des Schuldners über die beschlagnahmten Gegenstände zu widersprechen.

Die Wirkung der Beschlagnahme, daß Niemand mehr zum Nachtheile der Gläubiger ein Recht an dem Gegenstand der Beschlagnahme erwerben kann, wird jedoch durch die Vorschriften über die aus dem guten Glauben des Erwerbers entspringenden Rechte eingeschränkt. Der Grundsatz, daß der gute Glaube des Erwerbers auch bei Zuwiderhandlungen gegen eine Beschlagnahme zu berücksichtigen sei, ist durch die noch fortdauernd gültigen §§ 81, 83 Tit. 29 Thl. I A.G.O. zur Geltung gebracht. Danach kann der Erwerber, der von der Beschlagnahme keine Kenntniß hatte, Vergütung des gezahlten Kaufgelds oder Pfandschillings fordern. Auch der Entw. des bürgerl. Gesetzbuchs berücksichtigt den Erwerb „ohne Kenntniß der Beschlag-

nahme". (§§ 837, 838, 877—879, 1147 Abs. 2; Motive S. 142 zu § 39 des reichsgesetzlichen Entw., betr. die Zw.Vollstr. in d. unbew. Verm.)

Die aus grobem Versehen verschuldete Unkenntniß hat aber die gleichen civilrechtlichen Folgen wie die Kenntniß (vgl. Rocholl a. a. O. S. 242 ff. unter Bezugnahme auf die beständige Praxis des Reichsgerichts; Peiser, Zw.Verw. § 12 S. 42 ff.). Denselben Grundsatz hat der Entw. des bürgerl. Gesetzbuchs (§ 877). Daß schon die Kenntniß des Antrags auf Anordnung der Zwangsverwaltung, sowie die Kenntniß des Zwangsverwaltungs- oder Beitrittsbeschlusses der Kenntniß der Beschlagnahme gleichkomme, hat auch der Entwurf des Reichsgesetzes nicht bestimmt (vgl. § 39 Abs. 3 des Entw.).

21. **Der Sperrvermerk.**

a) Zur Vermeidung der Konflikte, welche zwischen den betreibenden Gläubigern und später eingetragenen Gläubigern, sowie Grundstückserwerbern entstehen können, dient der sogen. Sperrvermerk, d. i. die Eintragung der Beschlagnahme in das Grundbuch.

b) Die Sorge für die Eintragung liegt dem Vollstreckungsgerichte ob.

c) Gegenwärtig lautet der Vermerk bezüglich der Zwangsverwaltung, da § 17 des Ges. auf sie keine Anwendung findet: daß die Zwangsverwaltung eingeleitet sei, während in Betreff der Zwangsversteigerung eingetragen wird: daß sie beantragt sei (vgl. Näheres Peiser, Zw.Verw. § 12 S. 45 ff.).

Nach §§ 33, 189 des reichsgesetzlichen neuen Entwurfs soll die Anordnung der Versteigerung und Zwangsverwaltung in das Grundbuch eingetragen werden.

d) Das Grundbuchgericht darf die Eintragung des Sperrvermerks auch dann nicht ablehnen, wenn sich aus dem Grundbuche ergiebt, daß der Schuldner nicht mehr eingetragener Eigenthümer des Grundstücks ist. Dies folgt schon aus § 14 Nr. 3 des Ges. und aus der Vorschrift, daß die Zwangsverwaltung auf Antrag eines dinglich Berechtigten erfolgen kann, wenn auch nur der Besitz des Schuldners glaubhaft gemacht ist. Vgl. Näheres Peiser, Zw.Verw. § 12 S. 45.

Der neue reichsgesetzliche Entwurf schließt sich hinsichtlich der Pflicht des Grundbuchrichters, den Sperrvermerk entsprechend dem Ersuchen des Vollstreckungsgerichts einzutragen, vollständig dem preußischen Gesetze an. Vgl. insbesondere Motive zu § 33 des Entw. S. 131.

22. **Wirkung der Eintragung des Sperrvermerks.**

Die Eintragung hat zur Folge, daß die Kenntniß des Erwerbers des Grundstücks oder eines dinglichen Rechts von dem Eintritt der Beschlagnahme fingirt wird (§ 19 Tit. 4 Thl. I A.L.R.). Niemand kann sich mit der Unwissenheit einer in das Hypothekenbuch eingetragenen Verfügung entschuldigen. Das Gesetz fingirt mit Rücksicht auf die Publicität des Grundbuchs die Kenntniß von dem Inhalte desselben (vgl. hierüber die Entsch. des Reichsgerichts vom 24. Jan. 1882 in Entsch. Bd. 6 S. 302). Das

Wesen der Fiktion ist, daß man eine Rechtsannahme aufstellt ohne Rücksicht darauf, ob ihr die Thatsachen entsprechen oder widersprechen. Der Gegenbeweis gegen eine Fiktion ist daher nicht statthaft.

Der Eigenthümer wird aber auch durch den Sperrvermerk nicht gehindert, über das Grundstück durch Veräußerung und Belastung zu verfügen. Diese Verfügungen können jedoch nicht zum Nachtheile der betreibenden Gläubiger geltend gemacht werden. Der neue Erwerber darf also dem Fortgang der Zwangsverwaltung nicht widersprechen, die nach der Beschlagnahme eingetragenen Gläubiger können ihre Befriedigung nicht lediglich nach der Eintragung im Grundbuche, sondern nach der durch § 30 des Ges. vom 13. Juli 1883 geschaffenen Rangordnung beanspruchen.

23. Veräußerung des Grundstücks nach der Beschlagnahme.

(§ 41 des Entw. des Reichsges., Motive hierzu S. 142.)

a) Nach dem Ges. vom 13. Juli 1883 ist die Zwangsverwaltung des Grundstücks auch gegen denjenigen fortzusetzen, welcher nach bewirkter Beschlagnahme das Grundstück erworben hat. Dem neuen Erwerber muß überlassen bleiben, vermittelst der Executionsintervention gemäß § 690 C.P.O. den Widerspruch gegen die Zwangsvollstreckung gegen den betreibenden Gläubiger geltend zu machen. Das Proceßgericht, nicht das Vollstreckungsgericht hat hierüber zu entscheiden. Letzteres kann nur einstw. Anordn. nach § 688 Abs. 2 C.P.O. treffen. Dem in den Motiven zum neuen Reichsgesetze S. 143 ausgesprochenen Grundsatze: Auch wenn der Erwerber die noch nicht eingetragene Beschlagnahme zur Zeit des Erwerbs gekannt hat, muß der Gläubiger sein Recht auf Fortsetzung des Verfahrens im Proceßwege zur Geltung bringen, ist nicht beizustimmen. Auch ist aus § 20 Ges. vom 13. Juli 1883 (§ 34 des Entw.) keineswegs zu folgern, daß das Vollstreckungsgericht berechtigt oder verpflichtet sei, das Verfahren aufzuheben, wenn nach der Beschlagnahme, jedoch vor der Eintragung des Sperrvermerks eine Veräußerung des Grundstücks stattfindet, denn der § 20 hat ebenso wie § 34 des Entw. des Reichsges. zur Voraussetzung, daß sich aus den Mittheilungen des Grundbuchrichters Umstände ergeben, welche, wenn sie früher bekannt gewesen wären, die Einleitung des Verfahrens (nach dem Entwurfe: die Anordnung) gehindert haben würden.

b) Erfolgt die Executionsintervention, so ist zu beachten, daß die Zwangsverwaltung nach § 44 Eig.Erw.Ges., §§ 236, 238 C.P.O., insofern die dingliche Klage erhoben war, auch gegen denjenigen Eigenthümer zulässig ist, welcher nach Zustellung der Klage das Grundstück erworben hat. Der gute Glaube des Erwerbers ist hierbei ohne Einfluß. Ebenso muß sich derjenige Besitznachfolger die Fortsetzung der Zwangsverwaltung gefallen lassen, welcher nach Eintragung des Sperrvermerks das Eigenthum am Grundstück erlangt hat, da alsdann Schlechtgläubigkeit, d. h. Kenntniß der Beschlagnahme fingirt wird. Endlich auch derjenige Sonderrechtsnachfolger, welchem die Kenntniß der zur Zeit des Erwerbs noch nicht eingetragenen Beschlag-

nahme nachgewiesen werden kann. War dagegen die Beschlagnahme zur Zeit des Erwerbs noch nicht eingetragen und kann die gesetzliche Vermuthung gutgläubigen Erwerbs nicht widerlegt werden, so ist die Zwangsverwaltung im Proceßwege aufzuheben.

24. Aufhebung des Verfahrens in Folge der Mittheilungen des Grundbuchrichters.

(§ 20 des Ges. vom 13. Juli 1883, § 34 des Entw.)

a) Die Bedenken gegen die Gültigkeit des § 20 sind bereits von Ring in der Zeitschrift für deutschen Civ.Proc. Bd. 7 S. 570 erörtert; vgl. auch Peiser, Zw.Verw. § 23 S. 121. Der Reichs-Entwurf hält die preußische Vorschrift aufrecht. In den Motiven ist hierüber gesagt: „Da das Vollstreckungsgericht für die Anordnung der Zwangsversteigerung zuständig ist, so ist damit in seine Hand die Entscheidung darüber gelegt, ob die Voraussetzungen vorhanden sind, von welchen die Anordnung abhängt. Fraglich indessen bleibt, wie zu verfahren ist, wenn aus den Mittheilungen des Grundbuchamts sich eine Thatsache ergiebt, welche die Anordnung gehindert haben würde, wenn sie vor derselben dem Gerichte bekannt gewesen wäre. In einem solchen Falle wird immer das Recht eines Dritten bestehen, welches durch die Fortsetzung des Verfahrens verletzt werden würde. Die Gerechtigkeit fordert deshalb, das Vollstreckungsgericht zu verpflichten, je nach Lage des Falles entweder das Verfahren sofort aufzuheben oder dem Gläubiger eine Frist zur Hebung des Hindernisses zu setzen und nach Ablauf der Frist die Aufhebung zu beschließen, sofern nicht inzwischen die Beseitigung des Hindernisses von dem Gläubiger nachgewiesen ist. Auf dieser Erwägung beruht die Vorschrift des § 34, welche mit Preußen § 20 (folgt die Bezugnahme auf die Vorschriften anderer Länder) übereinstimmt 2c. (In einer Note ist hervorgehoben, daß § 11 der pr. Subh.Ordn. vom 15. März 1869 die Quelle des § 20 des Ges. vom 13. Juli 1883 ist.) Die Vorschrift des Entwurfes trägt freilich gegenüber der C.P.O. § 540 Abs. 4 und § 701 insofern einen positiven Charakter an sich, als sie das Vollstreckungsgericht zur Aufhebung eines der Rechtskraft fähigen Beschlusses berechtigt und verpflichtet. Allein hieraus kann mit Rücksicht auf den Standpunkt, welchen der Entwurf in dem § 120 einnimmt, kein Bedenken entnommen werden, da die Aufhebung durch das Bekanntwerden eines Grundes bedingt ist, über welchen bei der Anordnung des Verfahrens gar nicht entschieden werden konnte."

Der angezogene § 120 des Entwurfs lautet im ersten Absatz:

> Eine vor der Entscheidung über den Zuschlag von dem Vollstreckungsgerichte erlassene Entscheidung steht, auch wenn sie rechtskräftig geworden ist, der Ertheilung oder Versagung des Zuschlags nicht entgegen.

b) Für das preußische Recht wird aber daran festzuhalten sein, daß das Vollstreckungsgericht nicht von Amtswegen die Zwangsverwaltung dann aufheben darf, wenn sich nachträglich nicht aus den Mittheilungen des Grund

buchrichters sondern auf andere Weise ergiebt, daß die Voraussetzungen für die Einleitung des Verfahrens fehlen. Krech und Fischer S. 628 wollen in diesem Falle die Aufhebung auf Antrag erfolgen lassen. § 20 des Ges. rechtfertigt dies keineswegs, denn er betrifft lediglich Anstände, welche sich aus den Mittheilungen des Grundbuchrichters ergeben. Wie bereits in der Zw.Verw. § 22 S. 122 hervorgehoben, sind Einwendungen des Schuldners oder Dritter abzuwarten, hierüber aber im Proceßwege zu entscheiden.

25. Die materiellrechtlichen Wirkungen der Beschlagnahme.

Durch die Beschlagnahme des Grundstücks in dem Verfahren der Zwangsverwaltung wird für den betreibenden Gläubiger ein Pfandrecht an den Einkünften des Grundstücks vorbehaltlich der Rechte der Realgläubiger begründet.

Näheres hierüber s. zu § 143 des Ges.

Der reichsgesetzliche Entwurf hat dieses Pfandrecht wieder beseitigt, da es für die Zwecke der Zwangsverwaltung nicht nöthig sei, neben dem durch die Beschlagnahme begründeten Vorzugsrecht noch ein besonders, juristisch nicht unbedenkliches Pfandrecht an den Einkünften des Grundstücks zu schaffen. Es bestimmen: §§ 9—12 des reichsgesetzlichen Entwurfs über das „Recht des Beschlagnahmegläubigers auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Grundstück" und über die Rangordnung der bevorzugten Ansprüche.

Vgl. hierüber S. 90 ff. der Motive, insbesondere in Betreff der Zwangsverwaltung S. 94 daselbst.

26. Erlöschen der Beschlagnahme und der Beschlagnahmerechte.

a) Nach dem Gesetze vom 13. Juli 1883 erlischt die Beschlagnahme im Verfahren der Zwangsverwaltung erst mit der formellen Aufhebung des Verfahrens, während sie im Versteigerungsverfahren durch Zurücknahme des Versteigerungsantrags erlischt. (§ 17 Ges. findet nach § 139 auf die Zwangsverwaltung keine Anwendung.)

b) Nach dem preußischen Gesetze ist deshalb daran festzuhalten, daß die Beschlagnahme im Verfahren der Zwangsverwaltung bis zur formellen Aufhebung des Verfahrens fortdauert. Der Schuldner hat sich bis zur formellen Aufhebung des Verfahrens jeder Einmischung in die Geschäftsführung des Verwalters sowie jeder Verfügung über die Einkünfte des Grundstücks zu enthalten, mag auch das materielle Beschlagnahmerecht, insbesondere Pfandrecht des Gläubigers an den Einkünften aus materiellen Gründen, insbesondere infolge einer Tilgung bereits vorher erloschen sein. Die Erledigung des Pfandrechts hat hiernach auf das Erlöschen der Beschlagnahme keinen Einfluß. Die letztere äußert ihre Wirkung gegen den Schuldner und jeden Dritten, bis sie in formeller Weise beseitigt ist (vgl. Peiser, Zw.Verw. § 22 S. 122; Urtheil des Reichsgerichts vom 11. Mai 1887 in jur. Wochenschr. 1887 S. 299, J.M.Bl. 1887 S. 252), vgl. ferner die Bemerkungen zu § 14 Allg. Verf.).

c) Obwohl das Gesetz vom 13. Juli 1883 eine ausdrückliche Bestimmung nicht getroffen hat, ist doch unbedenklich anzunehmen, daß mit dem Erlöschen der Beschlagnahme stets auch ihre Wirkungen, d. h. die durch die Beschlagnahme für die Gläubiger bereits begründeten materiellen Rechte erlöschen. Zweifellos ist dies, wenn das Verfahren mit der Befriedigung des Gläubigers endet oder aber, ohne diesen Zweck zu erfüllen, zur Durchführung gelangt. Es muß deshalb aber auch dann gelten, wenn das Verfahren noch vor seiner Durchführung aufgehoben wird. Das durch § 30 Ges. begründete Vorzugsrecht des Beschlagnahmegläubigers und das Pfandrecht an den Einkünften des Grundstücks wird dadurch ebenso gegenstandslos, wie die Unwirksamkeit der Verfügungen, welche der Eigenthümer der Beschlagnahme zuwider getroffen hat, fortan zwecklos ist.

Der reichsgesetzliche Entwurf will in dem § 42 diesen Grundsatz besonders zum Ausdruck bringen (vgl. Motive S. 145).

Für das preußische Recht ist aber auf die Vorschrift des § 150 Ges. zu verweisen. Wenn das Grundstück im Verfahren der Zwangsversteigerung zugeschlagen ist, so sind die noch nicht vertheilten Einkünfte zur Kaufgeldermasse abzuführen, es bleiben jedoch die Rechte der Interessenten auf diese Einkünfte trotz Aufhebung der Zwangsverwaltung bestehen (vgl. Peiser, Zw.Verw. § 22 S. 124) s. später zu § 150 des Ges.

27. Einfluß des Konkurses auf die Einleitung und Fortsetzung einer Zwangsverwaltung.

(Vgl. hierüber Peiser, Zw.Verw. § 26.)

a) Während der Dauer des Konkursverfahrens finden Arreste und Zwangsvollstreckungen zu Gunsten einzelner Konkursgläubiger weder in das zur Konkursmasse gehörige noch in das sonstige Vermögen des Gemeinschuldners statt. Wer aber ein dingliches oder sonstiges Recht auf vorzugsweise Befriedigung hat (Absonderungsberechtigter) kann die Zwangsvollstreckung, ihren Beginn und ihre Fortsetzung auch nach Eröffnung des Konkursverfahrens veranlassen. (§ 11, 39 ff. Konk.Ord.).

b) Die nur persönlichen Gläubiger des Gemeinschuldners können hiernach, selbst wenn sie einen vollstreckbaren Schuldtitel haben, nach Eröffnung des Konkursverfahrens Anträge auf Einleitung der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung nicht mehr stellen.

c) Der persönliche Gläubiger erwirbt aber durch die Vollziehung des Einleitungsbeschlusses, die Zustellung desselben an den Schuldner oder die Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter ein Pfandrecht an den Einkünften des Grundstücks.

Er erlangt hierdurch die Rechte eines absonderungsberechtigten Gläubigers. Sofern dieses Absonderungsrecht zur Zeit der Eröffnung des Konkurses noch nicht erworben ist, darf die Vollziehung des Einleitungsbeschlusses nicht mehr erfolgen. Ist das Absonderungsrecht aber zur Zeit der Eröffnung des Konkurses bereits erworben, so ist das Verfahren der Zwangsverwaltung

fortzusetzen. Auch der reichsgesetzliche Entwurf bestimmt in § 42 Abs. 2 (Begründung unter Entwicklung des gegenwärtigen Rechtszustandes S. 145):

> Durch Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Schuldners oder des neu eingetretenen Eigenthümers des Grundstücks werden die Rechte, welche der Gläubiger durch die Beschlagnahme erlangt hat, nicht berührt.

d) Ein während des Konkurses beginnendes Zwangsvollstreckungsverfahren richtet sich von Anfang an gegen den Verwalter; Krech und Fischer S. 665; bei der Fortsetzung eines bereits begonnenen Verfahrens ist statt des Gemeinschuldners fortan der Konkursverwalter zuzuziehen, er kann ebenso wie der Schuldner die Aufhebung und Einstellung des Verfahrens beantragen.

e) Dem Konkursverwalter ist während der Dauer der Zwangsverwaltung die Verfügung über die Einkünfte des Grundstücks entzogen. Reichsgericht in dem Urtheile vom 15. Februar 1888 in Entsch. Bd. 20 S. 290, vgl. Senst Anleitung z. Verw. v. Konk. 2. Aufl S. 72. Der Konkursverwalter ist dagegen berechtigt, alle Revenüen des Grundstücks bis zur Einleitung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung zur allgemeinen Konkursmasse zu erheben. Urtheile des Reichsgerichts vom 13. März 1889, Entsch. Bd. 23 S. 54, vom 18. December 1889, Entsch. Bd. 25 S. 22 und später Note zu § 180 Ges.

f) Ueber das Recht des Konkursverwalters, Rechtshandlungen anzufechten, welche durch Zwangsvollstreckung oder durch Vollziehung eines Arrestes bestimmt sind, vgl. §§ 22 ff. Konk.Ord.

§ 141.

Wohnt der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstücke, so sind ihm während der Dauer der Verwaltung die für ihn und seine Familie unentbehrlichen, für die Verwaltung nicht erforderlichen Wohnungsräume zu belassen. Ueber den Umfang der zu gewährenden Räume entscheidet das Vollstreckungsgericht. Die Vergünstigung ist von dem Gerichte aufzuheben, wenn der Schuldner das Grundstück oder dessen Verwaltung gefährdet.

Hierzu ist im § 2 Allg. Verf. bestimmt:

> Wohnt der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück, so hat der Verwalter gutachtlich zu berichten, welche Wohnräume als für den Schuldner und dessen Familie unentbehrlich und für die Verwaltung nicht erforderlich dem Schuldner belassen werden können.

Vgl. die Bemerkungen zu § 2 Allg. Verf.

Der Entwurf des Reichsgesetzes schließt sich im § 194 (Begründung S. 327) dem preuß. Rechte an.

Gegen die Bestimmung, daß dem Schuldner nur die für ihn und seine Familie unentbehrlichen Räume belassen werden sollen, wendet sich Dernburg, pr. Hypothekenrecht § 54 S. 441. Es sei unverständlich und habe keinen Sinn, den Grundeigenthümer auf das Unentbehrliche zu verweisen, wenn auf einem Gute schloßartige Gemächer vorhanden sind, die für die Zwecke der Verwaltung nicht erforderlich sind. Ebenso sei es unverständlich, daß dem Schuldner die nicht erforderlichen Wohnungsräume nur dann offen stehen sollen, wenn er dort zur Zeit der Beschlagnahme wohnte. Diese Bedenken erscheinen jedoch nicht begründet. Die entbehrlichen Räume sind durch Vermiethen nutzbar zu machen. Es kann dem Gläubiger auch nicht zugemuthet werden, die Kosten einer Unterhaltung der dem Schuldner entbehrlichen Räume zu tragen. Ebensowenig dürfte es gerechtfertigt sein, die Einkünfte des Grundstücks dadurch zu verringern, daß dem Schuldner erst nach der Beschlagnahme des Grundstücks eine Wohnung auf dem Grundstücke eingeräumt wird.

Vgl. auch in Betreff der sonstigen Bedenken gegen die im § 141 aufgestellten Grundsätze Dernburg a. a. O. S. 441 und 442.

§ 142.

Das Gericht hat den Verwalter zu ernennen und auf Antrag an Eidesstatt zu verpflichten.

Das Grundstück ist dem Verwalter durch einen Beamten des Gerichts oder durch einen von dem Gerichte zu bestellenden Gerichtsvollzieher zur Verwaltung und zur Erhebung der Einkünfte zu übergeben. Das Gericht kann jedoch den Verwalter ermächtigen, sich selbst in den Besitz des Grundstücks zu setzen.

Der Verwalter ist auf Grund der Ernennung zur Einziehung der in Leistungen Dritter bestehenden Einkünfte an Stelle des Schuldners berechtigt.

Inhalt der Anmerkungen zu § 142.

1. Die Ernennung des Verwalters. 2. Die Verpflichtung an Eidesstatt. 3. Der Häuseradministrator. 4. Der übergebende Beamte des Gerichts. 5. Die Uebergabe durch den Gerichtsvollzieher: a) Die Uebergabe als Vollstreckungshandlung. b) Die Gebühr des Gerichtsvollziehers. c) Oertliche Zuständigkeit des Gerichtsvollziehers, Ablehnung und Behinderung, Aufsicht, Registratur, Zw.Vollstr. zur Nachtzeit, allg. Feiertage. 6. Die Zeit der Uebergabe. 7. Darf der betreibende Gläubiger der Uebergabe beiwohnen? 8. Die Uebergabe vermietheter und verpachteter Grundstücke. 9. Ist vertragsmäßige Verwaltung bei der Uebergabe zu berücksichtigen? 10. a) Uebergabe freiwillig veräußerter aller noch nicht aufgelassener Grundstücke. b) Antichretischer Pfandbesitz eines Dritten. 11. Wird durch die Uebergabe dem Schuldner das Besitzrecht

entzogen? 12. Inhaberrechte und Inhaberpflichten des Verwalters. 13. Begriff und Umfang der Verwaltung. 14. Einzelne Verwaltungsakte: a) Abschluß von Mieth- und Pachtverträgen. b) Ausübung der Rechte und Pflichten des Vermiethers und Verpächters aus bestehenden Verträgen. c) Kauf- und Lieferungsverträge. d) Verträge mit dem Gesinde ꝛc.: aa) Der Abschluß der Verträge. bb) Die Erfüllung bestehender Verträge. cc) Der Verwalter als Vertreter der Herrschaft. e) Verträge mit Handwerkern und Verträge über ein verdungenes Werk. f) Versicherungspflicht. g) Die Ausübung von Eigenthumsrechten. h) Die Verfolgung von Grundgerechtigkeiten. i) Bestimmung des Zubehörs. 15. Die Erhebung der Einkünfte. 16. Die Erhebung des Mieth- und Pachtzinses. 17. Die Quittung des Verwalters. 18. Die Aufbewahrung der Einnahmen. 19. Buchführung und Rechnungslegung über Einnahmen. 20. Der Verwalter als Drittschuldner. 21. Prozeßführung.

1. Die Ernennung des Verwalters.

Das Vollstreckungsgericht ernennt den Verwalter. Unbeschadet der Ernennungsbefugniß des Vollstreckungsgerichts können aber für den Einzelfall geeignete und zuverlässige Personen ermittelt werden, die zur Uebernahme von Zwangsverwaltungen stets bereit sind, dies gilt namentlich für größere Gerichte in Betreff der Häuseradministratoren wie der Konkursverwalter. Kein Häuseradministrator hat indessen ein Recht auf die Verwaltung, das Vollstreckungsgericht kann auf Grund seines Aufsichtsrechts auch den Häuseradministrator jederzeit entlassen. Näheres s. „Der Häuseradministrator" Note 3.

Die Ernennung des Verwalters erfolgt in der Regel auf Vorschlag des betreibenden Gläubigers. Mit den Vorschlägen ist auch der Ausweis über die Bereitwilligkeit zur Uebernahme, die Tüchtigkeit und Zuverlässigkeit des Vorgeschlagenen zu verbinden. (Vgl. Knorr S. 357 zu § 142.) An derartige Vorschläge ist aber das Gericht nicht gebunden. Es besteht andererseits auch keine Verpflichtung, einen Verwalter vorzuschlagen.

Der Richter haftet nach preuß. Recht für ein mäßiges Versehen in der Auswahl des Verwalters (§ 106 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs.).

Daß der Schuldner zum Verwalter nicht ernannt werden darf, kann nicht zweifelhaft sein, denn die Zwangsverwaltung bezweckt die Sicherung des Grundstücks gegen den Schuldner.

Die Zulässigkeit der Ernennung des betreibenden Gläubigers wird von Krech und Fischer (S. 599) unter Hinweis auf § 120 Tit. 24 Thl. I A.G.O. behauptet. Ein gesetzliches Verbot besteht nicht, indessen dürfte der Ernennung des Gläubigers das Bedenken entgegenstehen, daß in unwirthschaftlicher Weise die Einkünfte zum Nachtheil des Grundstücks und des Erstehers verwerthet werden könnten.

Daß dem Konkursverwalter die Verwaltung übertragen werden kann, ist unbedenklich.

Die Aberkennung der bürgerlichen Ehrenrechte bewirkt die Unfähigkeit, während der im Urtheil bestimmten Zeit Curator zu sein (§ 34 St.G.Bs.). Curator im Sinne der heutigen in Deutschland geltenden Rechte ist derjenige, welchem kraft des Gesetzes die Sorge lediglich für gewisse Vermögensverhältnisse übertragen ist, darunter ist also auch der Konkursverwalter (Wilmowski Note 1 zu § 70 K.O., Olshausen Note 7 zu § 34 Str.G.B.) und der Zwangsverwalter zu verstehen. Folge der eintretenden

Unfähigkeit ist, daß die aus der Ernennung sich ergebenden Rechte des Verwalters von selbst erlöschen. Die Instruktion für die Gerichte über das bei den Hausadministrationen in Berlin zu beobachtende Verfahren vom 17. April 1812 (in Kamptz Jahrb. Bd. I S. 210—231) bezeichnete im § 6 schon als unfähig zum Administrator namentlich denjenigen, „welcher wegen Verbrechen gegen das Eigenthum gestraft oder wer sonst durch unmoralische oder unordentliche Lebensart das Zutrauen des Publikums verloren hat". Ebenso § 95 der neuen Häuseradministrationsordnung für die Stadt Berlin und deren Umgebung vom 1. September 1840 (vgl. hierüber Näheres später zu §§ 4 und 31 Allg. Verf.)

Die Parteien (Schuldner und betreibende Gläubiger) haben das Recht der Beschwerde über die Ernennung. S. Wilmowski, Konk.Ord. § 70 Note 1 auch bezüglich der Konkursverwalter.

Eine Verpflichtung, die Ernennung anzunehmen, hat Niemand.

Creditinstituten, welche mit Korporationsrechten versehen sind, kann, sofern es sich um Grundstücke handelt, die von ihnen beliehen sind, auf Grund ihres Statuts mit landesherrlicher Genehmigung die Befugniß beigelegt werden, einzelne Vollstreckungsmaßregeln ohne Mitwirkung des Gerichts auszuführen, insbesondere erstreckt sich die Berechtigung auf die Ernennung und Verpflichtung des Verwalters.

Dem Ermessen des Gerichts bleibt auch überlassen, jedem Creditinstitut, welches mit Korporationsrechten versehen ist, bezüglich landwirthschaftlich oder forstwirthschaftlich genutzter Grundstücke u. A. auch die Ernennung des Verwalters zu übertragen (§ 145 des Ges.), s. die Bemerkungen daselbst und Peiser, Zw.Verw. § 25 S. 143 ff.

2. Die Verpflichtung an Eidesstatt.

Nach der A.G.O. wurde der Verwalter, insofern er nicht etwa zu dergleichen Verrichtungen überhaupt in Pflichten stand, besonders vereidet §§ 121 ff. Tit. 24 Thl. I. Der Eid wurde vom Verwalter dahin geleistet:

> Daß er die in der ihm zuzufertigenden Anweisung sowie die ihm ferner vom Gericht zu ertheilenden Vorschriften getreulich befolgen, das ihm anvertraute Gut nach seinen besten Kenntnissen bewirthschaften, die Rechnungen gehörig und treu führen, für die Erhaltung und Verbesserung des Gutes und des Inventarii nach Möglichkeit Sorge tragen und die eingehenden Gelder getreulich nach der erhaltenen Anweisung abliefern werde.

Das Gesetz vom 13. Juli 1883 hat die Beeidigung der Verwalter für die gerichtliche Zwangsverwaltung (nicht auch für die landschaftliche) beseitigt. Sie werden, jedoch nur auf Antrag, an Eidesstatt verpflichtet. Zu dem Antrage ist der betreibende Gläubiger und der Schuldner berechtigt, nicht auch die sonstigen Interessenten des Verfahrens. (Ebenso Richter S. 500, Knorr S. 357 A. M. Krech und Fischer S. 603.)

Nach der Fassung der § 142 steht nichts entgegen, daß der mit der Uebergabe betraute Gerichtsschreibereibeamte den Verwalter im

Uebergabetermin an Eidesstatt verpflichtet. Ebenso Knorr zu § 142 S. 357. (Vgl. das später S. 39 mitgetheilte Rescript des J.M. vom 7. Juli 1860.)

Knorr wird aber darin nicht beizustimmen sein, daß die Zuziehung der Parteien bei der Verpflichtung stattfinden müsse. Das Gesetz schreibt das nicht vor. Die Verpflichtung würde aber ihren Zweck nicht vollständig erfüllen, wenn sie nicht vor der Beendigung der Uebergabe erfolgte.

3. **Der Häuseradministrator.**

Bis zum Erlaß des Gesetzes vom 13. Juli 1883 waren die Häuseradministratoren Staatsbeamte im Sinne des § 2 Tit. 10 Thl. II A.L.Rs. Die Vorschrift des § 121 I 24 A.G.O.

> „insofern ein Administrator nicht etwa zu dergleichen Verrichtungen überhaupt in Pflichten steht"

gewährt allerdings keinen Anhalt dafür, daß die Ger.Ordn. dem generell bestellten Häuseradministrator Beamteneigenschaft beigelegt hat. Diese Eigenschaft ergab sich vielmehr erst aus § 3c der früheren Häuseradministrationsordnung vom 17. April 1812, welche ursprünglich nur für Berlin bestimmt war, nach dem Ministerialrescript v. 3. April 1813 jedoch auch an allen andern Orten die Stelle einer allgemeinen Administrationsordnung vertreten sollte. (Vgl. Schulz, pr. Exec.- und Subh.Ordn. Anhang; über die Adm.Ordn. auch Kamptz, Jahrb. Bd. I S. 210—231.)

Auch in der Häuseradministrationsordnung für die Stadt Berlin und Umgegend vom 1. Sept. 1840 wird in gleicher Weise davon ausgegangen, daß der Häuseradministrator ein öffentliches Amt bekleide, also Staatsbeamter sei. So bestimmt § 98 Abschnitt 3 daselbst:

> Die ein für allemal als Häuseradministratoren zu verpflichtenden Individuen sind in den zu ihrem Amte nach Anleitung dieser Instruction erforderlichen Kenntnissen besonders im Rechnungsfache, durch den Administrationsinspector zu prüfen.
>
> Jeder von ihnen muß vor Einführung in sein Amt eine Caution von 1000 Thlr. p.p. einzahlen.
>
> Die Anstellung derselben erfolgt ebenfalls von dem Präsidium des Kammergerichts, bei welchem Gerichtshof sie auch verpflichtet werden. Vor ihren Anstellung wird dem Häuseradministrationsinspektor Nachricht gegeben.

Vgl. auch § 103 Abs. 3 das. betr. die „Suspension des Administrators vom Amte."

In den übrigen Landestheilen erfolgte die Anstellung der Häuseradministratoren in Gemäßheit der Allerh. Cabinetsordre vom 31. December 1827, „das Verfahren bei Anstellung der Subalternbeamten der Justizbehörden betreffend", Ges.S. 1828 S. 6. Mit Rücksicht auf die Beamtenstellung der Häuseradministratoren ist bis zum Erlaß des Gesetzes vom 13. Juli 1883 ihre Verpflichtung zur Bestellung einer Amtscaution stets bejaht worden. So bestimmte die Allg. Verf. vom 16. Sept. 1843 (J.M.Bl.

S. 238), „die Cautionen derjenigen Beamten betreffend, welche bei den aus Staats-Fonds unterhaltenen Gerichtsbehörden nur Privatgelder oder Güter verwalten":

Bei der neuen Anstellung solcher Beamten, welche bei den aus Staatsfonds unterhaltenen Gerichtsbehörden nur Privatgelder oder Güter verwalten und deshalb eine Kaution zu bestellen haben, wohin insbesondere auch Depositalkassenrendanten, gerichtliche Häuseradministratoren und Auktionscommissarien gehören, ist nach folgenden Grundsätzen zu verfahren ꝛc.

Im Anschluß an §§ 1 Abs. 2, 2 und 3 Ges. vom 25. März 1873 betr. die Cautionen der Staatsbeamten (Ges.S. S. 125) sind in der Anlage zur Verordnung betr. die Cautionen der Beamten aus dem Bereiche des Justizministeriums und des Ministeriums für die geistlichen, Unterrichts- und Medicinalangelegenheiten vom 20. Juli 1874 (Ges.S. S. 283) Häuseradministratoren in dem Verzeichniß der cautionspflichtigen Beamten aufgeführt. Hierzu bestimmte die Allg. Verfügung vom 17. Sept. 1874 betr. die Cautionen der Beamten im Bereiche des Justizministeriums (J.M.Bl. S. 248):

Für die Häuseradministratoren bewendet es bei den zur Zeit bestellten Cautionen, soweit sich dieselben innerhalb der Grenzen von 500 Thlr. und 3000 Thlr. befinden, wird eine Aenderung darin beantragt, so ist in jedem einzelnen Falle die Entscheidung des Justizministers einzuholen.

Seit dem Erlaß des Gesetzes vom 13. Juli 1883 kann es jedoch nicht mehr für zulässig erachtet werden, Häuseradministratoren als Beamte anzustellen, es kann deshalb auch von einer Verpflichtung der Häuseradministratoren zur Stellung einer Amtscaution in Gemäßheit des Gesetzes vom 25. März 1873 betr. die Cautionen der Staatsbeamten nicht mehr die Rede sein. In der Verordnung vom 2. März 1885 (Ges.S. S. 59) betr. „die Cautionen der Staatsbeamten in dem Bereiche der Justizverwaltung" sind die Häuseradministratoren unter den cautionspflichtigen Beamten auch nicht mehr aufgeführt. Auch in der Allg. Verf. vom 25. März 1885 (J.M.Bl. S. 114) ist eine im Prinzipe entgegenstehende Ansicht nicht vertreten, sie verordnete nur, daß bis auf Weiteres die Cautionen der Häuseradministratoren nicht zurückzugeben sind.

Vgl. später „Sicherheitsleistung" Note zu § 144 Ges.

Daß es seit dem Inkrafttreten des Ges. vom 13. Juli 1883 unzulässig ist, Zwangsverwalter und insbesondere auch Häuseradministratoren als Beamte anzustellen, (ebenso auch Konkursverwalter vgl. Wilmowski, Konk.Ordn. zu § 70 Note 1 S. 281,) ergeben folgende Erwägungen:

1. Nach dem Ges. vom 13. Juli 1883 (§ 142) ist dem Vollstreckungsgericht für jeden einzelnen Fall der Zwangsverwaltung die Ernennung und Verpflichtung des Verwalters übertragen.

2. Nur das Vollstreckungsgericht und nicht die Justizverwaltung ist nach § 144 des Ges. zur Entlassung des Verwalters berechtigt.

3. Das Recht, Ordnungsstrafen festzusetzen, ist ebenfalls dem Vollstreckungsgericht übertragen. § 144. Eine Disciplinargewalt greift nicht Platz. Ebenso auch bezüglich des Konkursverwalters: Wilmowski, K.O. zu § 75 K.O. Das Gesetz, betr. die Dienstvergehen der nichtrichterlichen Beamten ꝛc., vom 21. Juli 1852 (Ges.S. S. 465) und das Ges., betr. die Abänderungen der Disciplinargesetze, vom 9. April 1879 (Ges.S. S. 345), finden deshalb weder auf den Verwalter, noch insbesondere auf den Häuseradministrator Anwendung. Der Verwalter oder Häuseradministrator ist auch nicht der Dienstaufsicht in Gemäßheit der §§ 78, 79, 80 des Ausf.Ges. zum Ger.Verf.Ges. unterstellt. Die Beaufsichtigung der Geschäftsführung ist dem Vollstreckungsgericht und nur diesem durch § 144 cit. übertragen.

4. Wäre der Verwalter Beamter, so würde ihm die Befugniß zu versagen sein, die Verwaltung für einen einzelnen Fall niederzulegen, in andern Fällen fortzusetzen. Diese Befugniß hat aber der Verwalter zweifellos nach dem Inkrafttreten des Ges. vom 13. Juli 1883 vgl. Bem. zu § 13 A.V.

5. Die Ableistung eines Diensteides (§ 3 Tit. 10 Thl. II A.L.Rs., Art. 108 Verf.Urk.) findet nach § 142 Ges. nicht mehr statt, nur noch, auf Antrag, die Verpflichtung an Eidesstatt. Die Ableistung eines Diensteides ist allerdings für das Staatsbeamtenverhältniß nicht wesentlich, sie soll nur ein erhöhter Antrieb zu pflichtgemäßer Aufmerksamkeit und zu gewissenhafter Erfüllung der Obliegenheiten eines Beamten sein (vgl. Allerh. Cab.Ordre vom 11. Aug. 1832, Ges.S. S. 204; Obertrib. vom 20. Jan. 1868 in Strieth. Arch. Bd. 1 S. 31; Koch, A.L.R. zu § 1 u. § 3 Tit. 10 Thl. II A.L.Rs.; Schulze, pr. Staatsrecht Bd. I § 99 S. 322.) Wenn indessen an die Stelle der Ableistung eines Diensteides nach dem Gesetze eine bloße Verpflichtung an Eidesstatt tritt, so ist damit auch zum Ausdruck gebracht, daß das durch den Eid beschworene besondere Treu- und Gehorsamsverhältniß, welches zum Begriff und Inhalte des Staatsdienstes gehört (A.L.R. II 10 § 2; Schulze a. a. O. § 98 S. 313 und das bei Müller, Justizverwaltung S. 1581 citirte Urtheil des Oberverwaltungsgerichts vom 3. Jan. 1891, Entsch. Bd. 20 S. 126; s. ferner Müller S. 76 ff.,) bezüglich der Verwalter und Häuseradministratoren nicht Platz greifen sollte.

6. In der Verordnung vom 2. März 1885, betr. „die Kautionen der Staatsbeamten in dem Bereiche der Justizverwaltung" (G.S. S. 59) sind die Häuseradministratoren unter den cautionspflichtigen Beamten nicht mehr aufgeführt.

7. Auch die Motive zum neuen Entwurfe des Reichsgesetzes betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen (Berlin 1889) bezeichnen die Stellung des Verwalters als eine nur beamtenähnliche (vgl. daselbst zu § 199 S. 331).

8. Der Verwalter hat nach dem preuß. Gesetze die Sorgfalt eines ordentlichen Hausvaters anzuwenden (§ 144 Abs. 3). Nach diesem Maßstabe wird die Haftbarkeit des Verwalters beurtheilt und nicht nach den Vorschriften der §§ 89 ff. Tit. 10 Thl. II A.L.Rs. (Haftbarkeit für geringes Versehen).

9. Auch die Allg. Verf. des Just.Min. vom 7. März 1892 ergiebt, wenn auch nicht mit ausdrücklichen Worten, so doch inhaltlich, daß der Verwalter ebenso wie der generell bestellte Häuseradministrator nicht die Eigenschaft des Staatsbeamten habe. Es ergiebt dies die Vorschrift:

a) des § 3 über die Verpflichtung des Verwalters, den Anweisungen des Gerichts (Vollstr.Gerichts) Folge zu leisten;

b) des § 4 über die Beaufsichtigung der Geschäftsführung;

c) des § 16, wonach die Einnahmen aus verschiedenen Verwaltungen getrennt aufzubewahren sind.

Das Kammergericht hat nun allerdings noch in einer Entscheidung vom 20. Sept. 1892 (mitgetheilt in den Blättern für Rechtspflege im Bezirke des Kammergerichts 1892 S. 106), in Uebereinstimmung mit Eccius, Theorie und Praxis Bd. 2 § 142 Anm. 60 S. 242 und Eccius in der Besprechung der Petersen-Kleinfeller'schen Konk.Ordn. bei Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 744, (vgl. später zu § 11 A.V.) angenommen, daß der Verwalter als Beamter zu betrachten sei, und zwar auch im Sinne des § 79 Nr. 6 des deutschen Gerichtskostengesetzes vom 18. Juni 1878. (Danach werden an baaren Auslagen erhoben: die bei Geschäften außerhalb der Gerichtsstelle den Gerichtsbeamten zustehenden Tagegelder und Reisekosten und nach § 6: die an andere Behörden oder Beamte oder an Rechtsanwälte für deren Thätigkeit zu zahlenden Beträge.) Das Kammergericht gelangt zu dieser Entscheidung aus der Erwägung, daß sich die Beamtenstellung des Verwalters nicht nur aus seiner Stellung als einer zur Ausübung staatlicher Functionen berufenen Person, sondern auch daraus ergebe, daß er durch das Gesetz auch hinsichtlich der Form seiner Bestallung und seiner Unterstellung unter bestimmte Aufsichtsorgane nach den für Beamte geltenden Grundsätzen behandelt werde. Er werde an Eidesstatt verpflichtet, vom Gerichte mit der erforderlichen Anweisung versehen und beaufsichtigt. Gerade diese Erwägungen sprechen jedoch gegen die Annahme der Beamtenqualität. Die dem Vollstreckungsgerichte obliegende Aufsicht über die Geschäftsführung des Verwalters hat mit der auf §§ 78 ff. des Ausf.Ges. z. Ger.Verf.Ges. beruhenden Dienstaufsicht nichts gemein; die vom Vollstreckungsgericht festgesetzten Ordnungsstrafen sind nicht Disciplinarstrafen, sondern ebenso wie die Ordnungsstrafen der Vormundschaftsordnung nur Exekutivordnungsstrafen (vgl. Dernburg-Schultzenstein's Vorm.Recht § 20 S. 80). Daß die eidesstattliche Verpflichtung gerade gegen die Annahme einer Beamteneigenschaft spricht, ist bereits hervorgehoben.

Dagegen muß allerdings zugegeben werden, daß die vor Erlaß des Gesetzes vom 13. Juli 1883 angestellten Häuseradministratoren

Beamte so lange geblieben sind, bis ihre Entlassung erfolgte. Es hat deshalb das Kammergericht mit Recht durch Urtheil vom 24. Sept. 1888 die Frage, ob die vor dem Erlaß des Ges. vom 13. Juli 1883 angestellten Häuseradministratoren Beamte seien, welche dem Disciplinargesetze vom 21. Juli 1852 unterliegen, bejaht. Gegenwärtig kann jedoch von einer Beamteneigenschaft der Häuseradministratoren nicht mehr die Rede sein, da dieselben, soweit sie vor dem Inkrafttreten des Ges. vom 13. Juli 1883 angestellt worden sind, die nachgesuchte Entlassung aus dem Amte erhalten haben und nunmehr nur noch als Privatpersonen zur Uebernahme der Zwangsverwaltung von Häusern den Vollstreckungsgerichten zur Verfügung stehen.

Vgl. im Uebrigen bezüglich der rechtlichen Stellung des Verwalters und zwar a) gegenüber dem Vollstreckungsgericht und b) gegenüber dem Schuldner und betreibenden Gläubiger Note 5 zu § 144.

4. **Der übergebende Beamte des Gerichts.**

Zuständig zur Uebergabe ist nur derjenige Gerichtsbeamte, welcher zur Protokollführung gesetzlich befähigt ist, also:

a) Der Gerichtsschreiber.

(§§ 149, 151 C.P.O.)

Ist ein Administrationsinspector bestellt, so ist, sofern eine Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter stattfindet, mit derselben der Administrationsinspector zu beauftragen. § 4 Abs. 2 Allg. Verf. s. Bem. daselbst.

b) Der Gerichtsschreibergehülfe.

(Nach § 5 Ges. betr. die Dienstverhältnisse der Gerichtsschreiber vom 3. März 1879 zur Wahrnehmung der Gerichtsschreibergeschäfte befähigt.)

c) Justizanwärter, welche die Prüfung als Gerichtsschreiber bestanden haben (Aktuare).

(§ 18 der Gerichtsschreiberordnung Allg.Verf. vom 10. Februar 1886, J.M.Bl. S. 37, die Befähigung zur Führung des Protocolls folgt aus § 24 Gesch.O.)

d) In Ermangelung der vorstehend bezeichneten Personen können beauftragt werden:

> Personen, welche im Vorbereitungsdienste für die Gerichtsschreiber- oder Gerichtsschreibergehülfenprüfung mindestens drei Monate beschäftigt worden sind (Justizanwärter), sowie Personen, welche auf der Gerichtsschreiberei seit mindestens sechs Monaten als Kanzleibeamte oder Kanzleigehülfen beschäftigt worden sind.

(Die Befähigung zur Protocollführung folgt aus § 9 Ges. vom 3. März 1879 betreffend die Dienstverhältnisse der Gerichtsschreiber und § 24 Gesch.O., die Beamteneigenschaft der Justizanwärter folgt aus § 4 Gsch.O., die der Kanzleibeamten und Kanzleigehülfen aus § 3 des Kanzleireglements; Allg. Verf. vom 23. März 1885 bei Müller S. 134, 79 bezw. 186.)

e) Referendare.

Vgl. § 8 Abs. 2 Ges. vom 6. Mai 1869 (Ges.S. S. 655):
Referendare können die Verrichtungen eines Gerichtsschreibers wahrnehmen.

§ 9 Ges. betr. die Dienstverh. der Gerichtsschreiber. Vgl. auch Jastrow Note 39 zu § 14 II 2 A.G.O. Note 7 zu § 4 III 5 A.G.O. und Müller 4. Aufl. S. 130 ff., 84.

Die Bestimmung des Gerichtsschreibers erfolgt zufolge § 3 des Geschäftsregl. für die Subalternbüreaus der Kgl. Gerichte vom 3. August 1841 durch den „Dirigenten" des Gerichts, jetzt den aufsichtführenden Richter. § 3 des Reglements ist durch § 52 des Geschäftsregulativs vom 18. Juli 1850 (J.M.Bl. S. 247) dahin eingeschränkt, daß bei Kommissionsgeschäften außerhalb des Gerichtslokals vorzugsweise nur Diätarien und die nicht als Büreauvorsteher fungierenden Büreauassistenten, der Kassenrendant sowie der Kontrolleur aber gar nicht zu verwenden sind.

Die Uebergabe kann auch durch den Richter bewirkt werden, und wird insbesondre bei der Uebergabe großer Güter, besonders schwierigen oder umfangreichen Verwaltungen, drohenden Devastationen die Uebergabe durch den Richter angezeigt sein. Es kann aber nicht als gerechtfertigt erachtet werden, wenn lediglich deshalb, weil der Verwalter an Eidesstatt zu verpflichten sei oder ein Sachverständiger zu vernehmen sei, der Richter das Uebergabegeschäft ausführt, denn die eidesstattliche Verpflichtung des Verwalters, kann, wenn sie überhaupt beantragt ist, an Gerichtsstelle erfolgen. Der Vereidigung des Sachverständigen bedarf es überhaupt nicht (vgl. später Note zu § 144 Ges.) Falls die Verpflichtung des Verwalters beantragt ist, so steht, nach der Fassung des Gesetzes, § 142 Abs. 1 auch nichts entgegen, daß der mit der Uebergabe betraute Gerichtsschreibereibeamte den Verwalter im Uebergabetermine an Eidesstatt verpflichtet; (s. Albrecht, Verordnungen und Ergänzungen betreffend die Rangverhältnisse, Tagegelder, Fuhrkosten und Umzugskosten rc. (vierte Auflage bearbeitet von T. Becker und C. Hoffmann, Berlin 1889). Vgl. auch das unter der Herrschaft der A.G.O. erlassene J.M.Rescript vom 7. Juli 1860 citirt bei Albrecht (Becker und Hoffmann a. a. O.) S. 122, welches wie folgt lautet:

Im Allgemeinen kann es nicht für unzulässig erachtet werden, qualificirten Subalternbeamten solche Geschäfte zu übertragen, welche nicht ausschließlich den Richtern im Gesetze vorbehalten sind, auch wenn damit die eidliche Verpflichtung eines Aufsehers, Sequesters u. s. w. verbunden ist, und der Ausdruck „gerichtlicher Kommissarius" in den §§ 122 und 98 Tit. 24 Thl. I A.G.O. läßt sich mit Hinsicht auf den Tit. 5 Thl. III A.G.O. sowie auf das Rescript vom 20. Februar 1826, J.B. 27 S. 84 nicht auf richterliche Beamte beschränken. Es muß jedoch dem Ermessen des Gerichts in jedem concreten Fall vorbehalten bleiben, ob nach Bewandtniß der Umstände und nach den Eigenschaften der Subaltern-

beamten, welche zu dem Geschäfte verwendet werden könnten, der Auftrag zweckmäßiger einem Richter zu ertheilen sei.

Es entscheidet also das pflichtmäßige Ermessen des Vollstreckungsgerichts, ob ausreichender Grund vorliegt, daß die Uebergabe durch den Richter selbst bewirkt werde (vgl. Stegemann, Materialien S. 97 und 85). Die Frage, ob dem Richter die Zuziehung eines Gerichtsschreibers behufs Aufnahme des Protokolls nach pflichtmäßigem Ermessen gestattet ist, hat das Reichsgericht in dem Urtheile vom 26. November 1888 bejaht. In den bei Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 1113 mitgetheilten Entscheidungsgründen ist ausgeführt:

Wie allseitig anerkannt wird, finden die allgemeinen Vorschriften der C.P.O. überhaupt und bezüglich der Zwangsvollstreckung auch auf die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Anwendung, soweit sie nicht durch besondere hierfür gegebene Vorschriften oder durch in der Natur der Sache liegende Gründe ausgeschlossen sind.

Vgl. Entsch. des Reichsgerichts in Civilsachen Bd. 3 S. 374, Kurlbaum, die preußische Subhastationsordnung unter dem Einfluß der deutschen Justizgesetze (S. 3) Krech und Fischer, das pr. Ges. betreff. die Zw.Vollstr. vom 13. Juli 1883 S. 102 ff.

Demgemäß ist denn auch in dem Gesetze vom 13. Juli 1883 hinsichtkich der Erfordernisse des aufzunehmenden Protocolls einige Male auf die Vorschriften der §§ 148 bezw. 149—150 C.P.O. ausdrücklich verwiesen (§ 80 Abs. 2, § 81 Abs. 3 daselbst) und in der Begründung des Regierungsentwurfs wird zu § 80 gesagt:

„Die Vorschriften über das Protocoll des Versteigerungtermins entsprechen denjenigen der Subhastationsordnung von 1869 § 38 mit den durch den materiellen Inhalt des Entwurfs gebotenen Zusätzen und mit Anwendung der Grundsätze der C.P.O. über Protocolle in der mündlichen Proceßverhandlung. Daß bei diesem wie bei allen andern Protocollen und den zu Grunde liegenden Verhandlungen ein Protocollführer zuzuziehen ist, ergiebt sich aus dem allgemein anwendbaren § 151 C.P.O. wie aus der Erwähnung des Protocollführers in dem für anwendbar erklärten § 149." (Stegemann a. a. O. S. 79. 80).

In anscheinender Uebereinstimmung hiermit nehmen Krech und Fischer (a. a. O. S. 604) an, daß, sofern im Falle des § 142 des citirten Gesetzes die Uebergabe durch den Richter erfolgt, dieser zu dem an Ort und Stelle abzuhaltenden Termine gemäß § 151 C.P.O. den Gerichtsschreiber zuziehen müsse.

Mag nun auch diese Annahme bedenklich erscheinen und dem Berufungsrichter darin beizutreten sein, daß die Zuziehung des Gerichtsschreibers nicht geboten ist, weil der in Frage stehende Akt

keine Prozeßhandlung ist und von einem dazu beauftragten Gerichtsschreiber oder Gerichtsvollzieher allein wirksam vorgenommen werden kann: so ist doch so viel unzweifelhaft, daß dem Richter die Zuziehung des Gerichtsschreibers gestattet ist, wenn er solche nach pflichtmäßigem Ermessen für zweckdienlich erachtet. Es verhält sich hiermit ganz ebenso, wie mit der in den oben mitgetheilten Materialien als selbstverständlich erwähnten Befugniß zur Zuziehung eines Gerichtsvollziehers, welche aus der alternativen Fassung des Gesetzes selbst auch nicht zu entnehmen ist. Für das Ermessen des Richters aber wird vornehmlich die Rücksicht auf die Erheblichkeit und Schwierigkeit des Geschäfts bestimmend sein müssen, weil bei derartigen Geschäften die Mitwirkung eines Protocollführers erfahrungsmäßig besonders förderlich ist und den Richter zu einer schnelleren und gründlicheren Erledigung derselben in den Stand setzt. Ein vertretbares Versehen wird in solchen Fällen dem Richter nur dann zur Last zu legen sein, wenn er ersichtlich durch unzutreffende Motive sich hat leiten oder es an der durch seine Dienstpflicht gebotenen Sorgsamkeit der Erwägung überhaupt hat fehlen lassen."

(S. auch jur. Woch. 1889 S. 34.) Das Urtheil ist ferner citirt bei Bolze Bd. 7 S. 429, 100; Müller S. 144.

Daß der mit der Uebergabe beauftragte Beamte einen Gerichtsvollzieher zu seiner Unterstützung zuziehen darf, ist bei der Berathung des Gesetzes ausdrücklich anerkannt (vgl. auch Dorendorf Note 3 zu § 142). In Betreff der Tagegelder und Reisekosten der Justizbeamten s. Verordn. vom 24. December 1873 (Ges.S. 1874 S. 2), bei Albrecht S. 118 ff. Müller S. 568 ff.

5. Die Uebergabe durch den Gerichtsvollzieher.

Die Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter kann auch durch einen vom Gericht zu bestellenden Gerichtsvollzieher bewirkt werden. Zuständig sind hierfür aber nicht bloß die gemäß § 13 G.V.O. von dem Präsidenten des Oberlandesgerichts ernannten Gerichtsvollzieher, sondern auch Gerichtsvollzieher kraft Auftrags (§ 41 G.V.O.) und Hülfsgerichtsvollzieher (§ 49 a. a. O.).

Im Einzelnen ist zu bemerken:

a) Die Uebergabe als Vollstreckungshandlung.

Die Civilproceßordnung hat die Zuständigkeit des Gerichtsvollziehers als Vollstreckungsbeamten im Sinne des § 155 Ger.Verf.Ges. auf gewisse Fälle der Zwangsvollstreckung in bewegliches Vermögen beschränkt. Der Gerichtsvollzieher ist als Vollstreckungsbeamter ausschließlich zuständig für die Pfändung beweglicher körperlicher Sachen, dagegen erfolgt die Pfändung von Forderungen und anderen Vermögensrechten durch das Gericht (§§ 730, 754 C.P.O.).

Bei der Zwangsversteigerung unbeweglichen Vermögens wirkt der Gerichtsvollzieher, abgesehen von der Vollziehung des Zuschlagsbescheides, als Vollstreckungsbeamter nicht mit, wohl aber kann seine Mitwirkung im Verfahren der Zwangsverwaltung von dem zuständigen Vollstreckungsgerichte angeordnet werden (§ 142 d. Ges.). Dies ist eine Erweiterung der Zuständigkeit des Gerichtsvollziehers als Vollstreckungsbeamten. In welchen sonstigen Fällen das preußische Landesrecht den Gerichtsvollziehern gewisse Vollstreckungsgeschäfte zugewiesen hat, darüber vgl. die Zusammenstellung bei Walter, Form.Buch für Ger.Vollz. S. 11 ff., 241 ff. Uebergabe des Grundstücks ist: Vollziehung der Beschlagnahme, also eine Vollstreckungshandlung, allerdings eine solche, welche nicht im Auftrage des Gläubigers gemäß § 674 C.P.O. zu bewirken ist. Der Gerichtsvollzieher ist hierbei nicht Mandatar der Partei, sondern lediglich Beauftragter des Gerichts. S. hierüber auch Walter, Form.Buch für Ger.Vollz. S. 123, woselbst definirt wird: Unter Vollstreckungshandlungen sind nur solche Acte zu verstehen, welche der Gerichtsvollzieher in seiner Eigenschaft als Vollstreckungsbeamter lediglich zum Zwecke einer gesetzlich ihm überwiesenen Zwangsvollstreckung vornimmt; ferner Peiser, Zw.Verw. S. 150 ff. und ferner Zschr. f. Ger.Vollz. 1888 S. 166. Für die Ausführung der Uebergabe durch den Gerichtsvollzieher ergiebt sich hiernach die Anwendbarkeit der §§ 678, 679 C.P.O.

> § 678: Der Gerichtsvollzieher ist befugt, die Wohnung und die Behältnisse des Schuldners zu durchsuchen, soweit der Zweck der Vollstreckung dies erfordert.
>
> Er ist befugt, die verschlossenen Hausthüren, Zimmerthüren und Behältnisse öffnen zu lassen.
>
> Er ist, wenn er Widerstand findet, zur Anwendung von Gewalt befugt und kann zu diesem Zweck die Unterstützung der polizeilichen Vollzugsorgane nachsuchen. Ist militärische Hülfe erforderlich, so hat er sich an das Vollstreckungsgericht zu wenden.
>
> § 679: Wird bei einer Vollstreckungshandlung Widerstand geleistet oder ist bei einer in der Wohnung des Schuldners erfolgenden Vollstreckungshandlung weder der Schuldner noch eine zur Familie desselben gehörige oder in dieser Familie dienende erwachsene Person gegenwärtig, so hat der Gerichtsvollzieher zwei großjährige Männer oder einen Gemeinde- oder Polizeibeamten als Zeugen zuzuziehen.

Der Gerichtsvollzieher und die von ihm zugezogenen Zeugen sind durch § 113 Str.G.Bs. gegen gewaltsamen Widerstand oder thätlichen Angriff geschützt.

Nach § 56 Abs. 7 der pr. Gesch.Anw. für Ger.Vollz. sollen als Zeugen nur unbetheiligte Personen, welche erforderlichenfalls über den Vorgang zeugeneidlich vernommen werden können, und thunlich nur solche Personen gewählt werden, welche am Orte der Zwangsvollstreckung wohnen.

Jeder Zeuge erhält eine Entschädigung von einer Mark. § 15 Geb.Ordn. für Gerichtsvollz. (Ueber die Ausführung der Uebergabe durch den Gerichtsvollzieher vgl. insbesondere Walter, Form.Buch für pr. Gerichtsvollz. S. 255 ff. und über das Verfahren im Falle des Widerstands S. 145 das.)

Zu beachten sind ferner die Vorschriften der §§ 682, 683 C.P.O., § 58 Gesch.Anw. für Gerichtsvollz. Der Gerichtsvollzieher hat über jede Vollstreckungshandlung ein Protokoll aufzunehmen, dessen formelle und materielle Erfordernisse in den §§ 682, 683, 58 a. a. O. angegeben sind. Vgl. hierzu die Erläuterungen bei Walter, Form.Buch S. 123 ff.

Die Anwendbarkeit der reichsgesetzlichen Vorschriften der §§ 678, 682 ff. C.P.O. folgt übrigens auch daraus, daß sie in den allgemeinen Bestimmungen über Zwangsvollstreckung enthalten sind, welche auch für die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Geltung haben (Dorendorf S. 2).

b) Die Gebühr des Gerichtsvollziehers.

Die Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter gehört nicht zu den tarifirten Geschäften, es ist insbesondere § 8 der Geb.Ordn. für Ger.Vollz. nicht anwendbar, vgl. die Begründung bei Peiser, Zw.Verw. S. 142 ff., ferner Peiser in der Zeitschr. f. Ger.Vollz. 1888 S. 174 ff., 1889 S. 39 ff.; gleicher Ansicht Walter, Form.Buch für Ger.Vollz. S. 243, 254, 258; a. M. Schönfeld, welcher § 8 für anwendbar erklärt, ferner ungenannter Verfasser im Sprechsaal der Zeitschr. f. Ger.Vollz., welcher mittheilt, daß auch ein Rescript des Herrn Oberlandesgerichtspräsidenten in Marienwerder die Anwendbarkeit des § 8 für zulässig erklärt. (Zeitschr. für Ger.Vollz. 1888 S. 186, 187.) Die Pauschalentschädigung ist durch §§ 24 u. 25 Ger.Vollz.Ordn., Allg. Verf. vom 2. Dez. 1889 (J.M.Bl. S. 287) geregelt. S. hierüber Müller S. 234. In Betreff der Gebühr der Hülfsgerichtsvollzieher s. § 51 Ger.Vollz.Ordn. vom 23. Febr. 1885 und Allg. Verf. vom 6. Nov. 1890 (J.M.Bl. S. 284), Zeitschr. f. Gerichtsvollz. 1890 S. 181. Müller S. 221.

c) Oertliche Zuständigkeit des Gerichtsvollziehers.

Maßgebend sind die Vorschriften der §§ 16, 17, 22 der durch die Allg. Verf. vom 23. Febr. 1885 (J.M.Bl. S. 55) zur öffentlichen Kenntniß gebrachten Gerichtsvollzieherordnung (vgl. die Erläuterungen bei Müller S. 209 ff.).

Die Vorschriften lauten:

§ 16:

Die Gerichtsvollzieher werden bei den Amtsgerichten angestellt. Sie haben ihren amtlichen Wohnsitz am Orte des Amtsgerichts. Mit Genehmigung des Justizministers kann ihnen der amtliche Wohnsitz an einem andern Orte des Amtsgerichtsbezirks angewiesen werden.

§ 17 Abs. 1:

Die örtliche Zuständigkeit der Gerichtsvollzieher umfaßt den

Landgerichtsbezirk, zu welchem der Bezirk des im § 16 bezeichneten Amtsgerichts gehört.

§ 22:

Sind bei einem Amtsgerichte mehrere Gerichtsvollzieher bestellt, so werden die Geschäfte, welche von preußischen Justizbehörden angeordnet oder unter Vermittelung des Gerichtsschreibers den Gerichtsvollziehern übertragen werden, im Voraus vertheilt. Die Vertheilung soll in der Regel nach örtlich abgegrenzten Bezirken erfolgen.

Die näheren Anordnungen hierüber werden durch den aufsichtführenden Amtsrichter getroffen. Abweichungen von der im Voraus angeordnetrn Geschäftsvertheilung sind nur mit Genehmigung des aufsichtführenden Amtsrichters zulässig.

Die Gültigkeit der Handlung eines Gerichtsvollziehers wird dadurch nicht berührt, daß die Handlung nach der Geschäftsvertheilung einem andern Gerichtsvollzieher zu übertragen gewesen wäre.

Die Stellvertretung eines Gerichtsvollziehers durch einen andern Gerichtsvollzieher kann im Voraus durch den aufsichtführenden Amtsrichter angeordnet werden.

d) Ablehnung und Behinderung.

Ueber die Ablehnung bestimmt § 34 Ger.Vollz.Ordn.:

Die Gerichtsvollzieher dürfen vorbehaltlich der Bestimmung im § 18 der deutschen Gebührenordnung für Gerichtsvollzieher die Ausführung eines innerhalb ihrer örtlichen Zuständigkeit und ihres Geschäftskreises erhaltenen Auftrages nur ablehnen, wenn sie im einzelnen Falle von der Ausübung ihres Amts kraft Gesetzes ausgeschlossen sind (§ 156 des deutschen G.V.G., § 76 des Ausf.Ges. zu demselben vom 24. April 1878) ꝛc.

Ueber die Behinderung trifft § 35 a. a. O. Bestimmung:

Der Gerichtsvollzieher ist nicht befugt, die Ausführung eines Auftrags einer andern Person zu übertragen ꝛc.

Der (rechtlich oder thatsächlich) behinderte Gerichtsvollzieher hat die Bestellung eines Vertreters sofort bei dem aufsichtführenden Amtsrichter zu beantragen. Letzteres gilt auch alsdann, wenn der Auftrag unter Vermittelung des Gerichtsschreibers ertheilt oder die Ausführung der Amtshandlung von einer Behörde angeordnet ist.

Der aufsichtführende Amtsrichter ist ermächtigt, für einzelne Amtshandlungen dem Gerichtsvollzieher einen Vertreter zu bestellen.

Ist einem behinderten Gerichtsvollzieher ein allgemeiner Vertreter bestellt, so gehen auf diesen die dem ersteren ertheilten Aufträge von selbst über.

Aufträge zur Vornahme von Vollstreckungsmaßregeln, welche von Behörden angeordnet sind, und Aufträge der Behörden zur Abholung von Geldbeträgen hat jedoch der behinderte Gerichts-

vollzieher in allen Fällen der auftraggebenden Behörde zurückzureichen.

Aufsicht.

Ueber das Recht der Aufsicht vgl. § 80 Ausf.Ges. z. Ger.Verf.Ges. vom 24. April 1878 und § 39 Ger.Vollz.Ordn.

Registratur.

Der Auftrag ist in das Dienstregister für amtliche Aufträge (§ 24 Ger.Vollz.Ordn., § 6 Allg. Verf. vom 23. Febr. 1885 (J.M.Bl. S. 68) Dienstregister B einzutragen. Näheres vgl. Walter, Form.Buch für Ger.Vollz. S. 26, 57; Müller S. 229 ff.

Sonn- und allgemeine Feiertage. Zw.Vollstr. zur Nachtzeit.

Ueber das Verbot der Vornahme einer Amtshandlung an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen vgl. § 7 der Gesch.Anw. f. Ger.Vollz. vom 24. Juli 1879 (J.M.Bl. S. 206), über das Verbot der Vornahme von Zwangsvollstreckungen zur Nachtzeit vgl. § 8 daselbst, ferner § 681 C.P.O.

6. **Die Zeit der Uebergabe.**

Die Zeit der Uebergabe wird durch den hiermit beauftragten Beamten bestimmt. Eine Ladung des Schuldners ist nicht angezeigt. Der betreibende Gläubiger und Verwalter sind von dem Termine ohne Beurkundung in Kenntniß zu setzen.

Zur Nachtzeit sowie an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen darf eine Vollstreckungshandlung nur mit Erlaubniß des Amtsrichters erfolgen, in dessen Bezirk die Handlung vorgenommen werden soll. Die Verfügung, durch welche die Erlaubniß ertheilt wird, ist bei der Zwangsvollstreckung vorzuzeigen. § 681 C.P.O. Eine Beschwerde gegen die Erlaubniß ist ausgeschlossen. Wilmowski-Levy Note 1 zu § 681.

Die Nachtzeit umfaßt in dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Sept. die Stunden von 9 Uhr Abends bis 4 Uhr Morgens und in dem Zeitraum vom 1. October bis 31. März die Stunden von 9 Uhr Abends bis 6 Uhr Morgens. § 681 C.P.O.

Die Anwendbarkeit des § 681 cit., welcher in den allgemeinen Bestimmungen über Zwangsvollstreckung enthalten ist, erscheint unbedenklich, da die Grundstücksübergabe als eine Vollstreckungshandlung zu erachten ist.

Widerstand des Schuldners ist, wenn der Beamte ohne Beachtung der § 681 zur Uebergabe schreitet, nicht strafbar. (Vgl. Falkmann § 12 Nr. 5 S. 73) vgl. ferner auch den Aufsatz von Schönfeld: über das Wesen der richterlichen Erlaubniß in den Fällen der §§ 171 und 681 C.P.O. in der Ztschr. f. Ger.Vollz. 1889 S. 101 ff., 110 ff. und noch Ztschr. f. Ger.Vollz. 1892 S. 159.

7. **Ist der betreibende Gläubiger berechtigt, der Grundstücksübergabe beizuwohnen?**

Eine Bestimmung, nach welcher der Gläubiger allgemein berech-

tigt ist, einer Zwangsvollstreckung beizuwohnen, existirt nicht. Der aufsichtführende Amtsrichter des Kgl. Amtsgerichts I in Berlin hat durch Verfügung vom 19. Juli 1890 die Ansicht vertreten, daß es Sache des Schuldners sei, ob er sich die Anwesenheit des Gläubigers bei dem Vollstreckungsacte der Gerichtsvollzieher gefallen lassen will oder nicht. Vgl. Ztschr. f. Ger.Vollz. 1890 S. 144. Aus der Vorschrift des § 49 der preuß. Gesch.Anw. für Gerichtsvollz. ist die Frage nicht zu entscheiden. Diese Bestimmung lautet:

> Verlangt der Gläubiger seine Zuziehung zur Zwangsvollstreckung, so hat der Gerichtsvollzieher nur in dessen Anwesenheit zur Zwangsvollstreckung zu schreiten.

Es wird hiernach angenommen, daß in diesem Falle der Auftrag zur Zwangsvollstreckung dem Gerichtsvollzieher mit der Maßgabe ertheilt ist, daß der Gläubiger zur Zwangsvollstreckung zugezogen werde. Trotz des Mangels einer Gesetzesvorschrift, die dem betreibenden Gläubiger das Recht einräumt, einer Zwangsvollstreckung beizuwohnen, wird indessen davon ausgegangen werden müssen, daß der Schuldner sich die Anwesenheit des Gläubigers gefallen lassen muß.

Siehe Falkmann S. 79, § 12 Nr. 7, unter Berufung auf das erhebliche Interesse des Gläubigers, und die Motive. Ebenso Beschluß des Amtsgerichts I zu Berlin vom 3. April 1892. in Bl. für Rechtspflege im Bezirk des Kammergerichts 1892 S. 49. Dagegen Bunsen S. 128 ff. und Schönfeld in einer Abhandlung in der Zeitschrift für Gerichtsvollzieher 1892 S. 100. Für die Zwangsverwaltung ist das Recht des betreibenden Gläubigers, der Uebergabe des Grundstücks beizuwohnen, mit Rücksicht auf § 144 Ges. unbedenklich zu bejahen, denn danach ist der Gläubiger über die dem Verwalter zu ertheilende Anweisung zu hören. Die Anhörung des Gläubigers erfolgt zweifellos am zweckmäßigsten auf dem Grundstücke selbst. Der Gläubiger muß auch nach § 154 die nöthigen Aufwendungen vorschießen, es ist undenkbar, daß das Gesetz dem Gläubiger eine solche Verpflichtung auferlegt haben sollte, ohne ihm Gelegenheit zu geben, von der Beschaffenheit des Grundstücks Kenntniß zu nehmen.

Nach Uebergabe darf der Verwalter dem Gläubiger die Anwesenheit auf dem verwalteten Grundstück dann gestatten und hat der Schuldner dann kein Widerspruchsrecht, wenn sein Besitzrecht durch den Verwalter ausgeübt wird. Hat dagegen der Schuldner sich dieses Rechtes entäußert, ist das Grundstück insbesondere verpachtet, so kann weder der Schuldner noch sein Vertreter, der Verwalter gegen den Willen des Pächters die Befugniß zum Aufenthalt auf dem sequestrirten Grundstück ertheilen.

8. Die Uebergabe vermietheter und verpachteter Grundstücke.

Dem Verwalter ist das Grundstück zur Verwaltung und Erhebung der Einkünfte zu übergeben. Aus dem beigefügten Zweck der Uebergabe folgt schon, daß die Möglichkeit der Besitzeinräumung nicht eine nothwendige

Voraussetzung der Zwangsverwaltung ist. Auch vermiethete und verpachtete Grundstücke unterliegen der Zwangsverwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes vom 13. Juli 1883, da sie sich nicht gegen das Miethsund Pachtrecht, sondern lediglich gegen das Eigenthumsrecht des Schuldners richtet. Die Zwangsverwaltung vermietheter und verpachteter Grundstücke ist aber auf die Ausübung derjenigen Rechte beschränkt, welche dem Schuldner kraft seines Vermiether- und Verpächterrechts noch zustehen. Miether und Pächter sind daher, sofern ihr Recht durch Besitzübergabe ein dingliches geworden ist, durch das Vollstreckungsgericht gegen etwaige Beeinträchtigung ihres Besitzrechts im Beschwerdewege zu schützen (§ 685 C.P.O., vgl. Peiser Zw.Verw. S. 62, S. 23. Ueber die Frage, ob der Dritte sich des Rechtsbehelfs der einfachen Beschwerde nach § 685 C.P.O bedienen darf, ohne den Weg der Klage wegen Besitzstörung zu beschreiten, vgl. noch Frommhold, die Widerspruchsklage in der Zwangsvollstreckung S. 253 § 19, Litteraturnachweise daselbst Note 3. Sache der betreibenden Gläubiger ist es, ihre Rechte durch Klage zu beseitigen, doch darf es auch dem Drittbesitzer, Miether oder Pächter, nicht verwehrt sein, die Anerkennung seines Rechts durch Klage zu erwirken. § 146 Ges.; Peiser S. 23, 62; vgl. auch Urtheil des Reichsgerichts vom 9. Juli 1881 in Rassow-Küntzel Bd. 26 S. 1183, ferner vom 27. Mai 1886 in Entsch. in C.S. Bd. 16 S. 346—48. Daß der zu Unrecht seines Besitzes entsetzte Miether, Pächter oder Nießbraucher gegen den Verwalter keine Besitzklage wegen Besitzentsetzung anstrengen kann, ist zweifellos, der Verwalter will nur der bestehenden Rechtsordnung Folge geben, indem er einen ihm von zuständiger Behörde ertheilten Auftrag annimmt und ausführt. (Urtheil des Reichsgerichts vom 1. Juni 1889 bei Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 1109.)

Der im A.L.R. I 9 § 221 aufgestellte Grundsatz, daß die Früchte einer Sache gleich bei ihrem Entstehen das Eigenthum des Nutzungsberechtigten werden, findet dann keine Anwendung, wenn das Pachtrecht nicht durch Besitzeinräumung dingliche Wirkung erlangt hat. Reichsger. vom 11. Dec. 1889 bei Bolze Bd. 10 S. 221.

9. Ist vertragsmäßige Verwaltung bei der Uebergabe zu berücksichtigen?

Der Erwägung bedarf die Frage: wie ist zu verfahren, wenn ein vom Schuldner contractlich bestellter Verwalter oder Bevollmächtigter das Grundstück inne hat? Der Bevollmächtigte und contractlich bestellte Verwalter haben nach preußischem Recht nur die Gewahrsam, sie sind bloße Stellvertreter im Besitz, Inhaber im Sinne des § 1 Tit. 7 Thl. I A.L.Rs. Besitzer dagegen ist, wer selbst oder durch Andere die Sache in seine Gewahrsam nimmt, in der Absicht, darüber für sich selbst zu verfügen, § 3 das. Soll nun der Gerichtsdeputirte von der Uebergabe Abstand nehmen, wenn ein Andrer als der Schuldner die Gewahrsam des Grundstücks hat? Für bewegliche körperliche Sachen gilt allerdings die Vorschrift, daß der Ge-

richtsvollzieher nur zur Pfändung solcher Gegenstände befugt ist, welche sich im Gewahrsam des Schuldners oder des Gläubigers oder eines zur Herausgabe bereiten Dritten befinden. § 713 C.P.O. Auf das Verfahren der Zwangsverwaltung kann jedoch die für bewegliche körperliche Sachen erlassene Vorschrift des § 713 C.P.O. keine Anwendung finden, weil der Auftrag zur Uebergabe des Grundstücks nicht von dem Gläubiger, sondern von dem Gericht ertheilt wird, der beauftragte Beamte hiernach auch nicht selbstständig zu prüfen hat, ob die Weigerung einer Besitzeinräumung eine berechtigte ist. Der Beamte hat lediglich den Auftrag des Vollstreckungsgerichts auszuführen und die Uebergabe zu bewirken. Derjenige, welcher ein eigenes Besitzrecht und Nutzungsrecht nicht geltend macht, der Bevollmächtigte und contractlich bestellte Verwalter ist hiernach nicht befugt, der Uebergabe des Grundstücks an den gerichtlichen Verwalter zu widersprechen. Sein Widerspruch hindert die Uebergabe nicht, weil er bloßer Stellvertreter des Schuldners ist, in dessen Namen er besitzt, Schuldner ihn daher aus eigener Macht zu allen Zeiten entsetzen kann. § 144 I 7 A.L.Rs., auch durch Privatgewalt. Der Bevollmächtigte und contractlich bestellte Verwalter ist hiernach, sofern er die Uebergabe hindert, mit Gewalt zu entsetzen. Vgl. Peiser Ztschr. f. Ger.Vollz. 1888 S. 166, Zw.Verw. S. 55.

10a. Uebergabe freiwillig veräußerter, aber noch nicht aufgelassener Grundstücke.

Da die Einleitung der Zwangsverwaltung nur zur Voraussetzung hat, daß der Schuldner Eigenthümer des Grundstücks ist, so kann gegen die Zulässigkeit der Zwangsverwaltung eines von ihm verkauften, aber noch nicht aufgelassenen Grundstückes kein Bedenken obwalten, denn erst durch Auflassung und Eintragung des neuen Eigenthümers scheidet das Grundstück in den Fällen freiwilliger Veräußerung aus dem Vermögen des Schuldners aus, § 1 Eig.Erw.Ges. Der Einleitung der Zwangsverwaltung, sowie der lediglich durch Zustellung des Einleitungsbeschlusses zu bewirkenden Beschlagnahme eines vom Schuldner verkauften, aber noch nicht aufgelassenen Grundstücks steht daher mit Rücksicht auf § 14 Ges. vom 13. Juli 1883 nichts entgegen. Hat jedoch der Schuldner vor Bewirkung der Beschlagnahme und Eintragung des Sperrvermerks durch Uebergabe sich des Besitzes und der Nutzung des Grundstücks entäußert, so kann die Räumung des Grundstücks nur auf Grund eines gegen den Besitzer zu beschaffenden vollstreckbaren Schuldtitels verlangt werden. Hierüber s. § 12, § 44 Eig.Erw.Ges.; §§ 665, 666 C.P.O.; Ges. vom 21. Juli 1879, oben Note 8; vgl. auch § 193 des neuen Reichsges.-Entw., betr. die Zwangsvollstr. in das unbewegliche Verm., und Motive hierzu S. 326.

10b. Antichretischer Pfandbesitz eines Dritten.

Das antichretische Besitz- und Nutzungsrecht eines Gläubigers bedarf zu seiner Wirksamkeit gegen Dritte der Eintragung in das Grundbuch (§ 12 Eig.Erw.Ges.). Dieses Recht kann eingetragen werden, ohne

daß eine Hypothek für die Forderung bestellt wird (§ 12 Abs. 2 Gr.B.Ordn.). Die Einräumung des Besitz- und Genußrechts mag häufig neben der Hypothekenbestellung erfolgen, ist aber auch ohne die letztere rechtlich möglich. (Beschluß des Kammergerichts vom 12. Okt. 1891 bei Johow Bd. 11 S. 161.) Ist das antichretische Besitz- und Nutzungsrecht eingetragen, so steht trotzdem der Einleitung der Zwangsverwaltung nichts entgegen. Die Uebergabe an den Verwalter muß indessen unterbleiben, das hindert aber nicht, daß die Beschlagnahme durch Zustellung des Einleitungsbeschlusses an den Schuldner erfolgt. An der Beschlagnahme hat der betreibende Gläubiger ein wesentliches Interesse, da sonst der Schuldner bis zur Beseitigung des antichretischen Pfandrechts der Zwangsverwaltung noch andere Hindernisse entgegensetzen könnte. Ist dem betreibenden Gläubiger zur Bewirkung der Entsetzung des antichretisch Berechtigten eine Frist gestellt, widrigenfalls das Verfahren wegen Gegenstandslosigkeit von Amtswegen aufzuheben ist, so hat doch der antichretisch Berechtigte hierzu kein eigenes Recht.

Vgl. Beschluß des Amtsgerichts Charlottenburg vom 28. Juli 1891 in den Blättern für Rechtspflege im Bezirke des Kammergerichts 1891 S. 95.

11. Wird durch die Uebergabe des Grundstücks dem Schuldner das Besitzrecht entzogen?

Der Schuldner wird infolge der Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter nicht des Rechts des Besitzes verlustig, es wird ihm vielmehr nur die Ausübung des Besitzes entzogen. Der Verwalter übt den Besitz im Namen des Schuldners aus. (S. das Urtheil des Reichsgerichts vom 10. Mai 1890 in Rassow-Küntzel, Beitr. Bd. 34 S. 1180.) Der Schuldner bleibt Besitzer im rechtlichen Sinne, er kann daher auch Besitz übertragen. Weil aber das Grundstück in der Gewahrsam und in der vom Willen des Verkäufers unabhängigen Verwaltung des Sequesters steht, so kann er bloß durch eine gegen einen Käufer abgegebene Erklärung, daß er den Besitz aufgebe, der Käufer aber ihn ergreifen dürfe, diesem die physische Herrschaft über das Gut nicht verschaffen. Es muß die Weisung des Verkäufers an den Sequester hinzukommen, daß dieser fortan im Namen des Käufers das Gut innehabe und die Gewahrsam nicht mehr in des Verkäufers, sondern in des Käufers Namen fortsetzen solle. Erst wenn der Sequester eine solche Anweisung empfangen, würde der Käufer das Vermögen erlangt haben, über das Grundstück soweit zu verfügen, als die Zwangsverwaltung zuläßt (vgl. § 66 Tit. 7 Thl. I A.L.Rs., ferner Urtheil des Reichsoberhandelsgerichts vom 20. Februar 1877 in Bd. 21 S. 414, des Obertribunals vom 24. Mai 1854 in Striethorst Rechtsgrundsätze Bd. 2 S. 42, vom 28. Mai 1869 ebendaselbst Bd. 7 S. 69, des Reichsgerichts vom 18. Januar 1886 in Rassow-Küntzel Bd. 30 S. 928, ferner Peiser, Zw.Verw. § 15 S. 88).

Dem Schuldner ist hiernach durch die Zwangsverwaltung rechtlich auch die Möglichkeit, Pertinenzien zu tradiren, nicht entzogen. So das Reichs-

gericht auf Grund des Ges. vom 13. Juli 1883 in dem Urtheil vom 18. Jan. 1886 in Rassow-Küntzel, Beitr. Bd. 30 S. 928.

Auch die Motive zu dem Entwurfe eines Reichsgesetzes, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, führen zu § 193 des Entwurfs aus (S. 325):

> Der Schuldner bleibt der Zwangsverwaltung ungeachtet Besitzer des Grundstücks. Es ist daher nicht korrekt, wenn die Landesgesetze die Einsetzung oder Einweisung des Verwalters in den Besitz vorschreiben. Das Gericht muß allerdings dafür sorgen, daß dem Verwalter die thatsächliche Gewalt über das Grundstück verschafft werde. Dies geschieht zweckmäßig dadurch, daß dem Verwalter das Grundstück durch einen Beamten des Gerichts oder durch einen vom Gericht zu bestimmenden Gerichtsvollzieher übergeben oder die Ermächtigung ertheilt wird, sich selbst die Inhabung zu verschaffen.

12. Inhaberrechte und Inhaberpflichten des Verwalters.

Der Zwangsverwalter erlangt nach preuß. Recht nicht den Besitz des Grundstücks, sondern nur die Gewahrsam (vgl. Urtheil des Reichsgerichts vom 22. Mai 1889 in Entsch. 24 S. 305, § 1 Tit. 7 Thl. I A.L.Rs.), die den Schutz des Besitzes genießt. Vorausgesetzt ist, daß der Schuldner sich nicht bereits des Nutzungs- und Besitzrechts entäußert hatte, denn in diesem Falle kann auch die Gewahrsam des Grundstücks auf den Verwalter nicht mehr übergehen.

Die Landschaft, welche die Zwangsverwaltung bepfandbriefter Grundstücke aus eigener Bewegung oder auf Ersuchen des Gerichts führt, erlangt den unvollständigen Besitz, nicht bloß die Gewahrsam des Grundstücks. (Reichsgerichtsurtheil vom 22. Mai 1889 s. oben).

Die Rechte und Pflichten des Inhabers werden durch die Vorschriften der §§ 137, 141, 162 Tit. 7 Thl. I A.L.Rs. bestimmt. Der bloße Inhaber hat diejenigen Rechte, welche aus der Pflicht folgern, die Sache oder das Recht dessen, welchem der Besitz gebührt, zu erhalten (§ 137). Gegen Gewalt muß jeder Inhaber geschützt werden (§ 141). Der bloße Inhaber kann die seiner Gewahrsam entkommene Sache nur von demjenigen, der sie ohne allen Rechtsgrund im Besitze hat, zurückfordern (§ 162). Aus der Pflicht, die Gewahrsam zu erhalten, folgt hiernach für den Verwalter das Recht, die Abforderungsklage gegen einen Dritten auf Rückgewähr der dem Verwalter entkommenen Sache anzustrengen (Koch Note 36 zu § 162 I 7 A.L.Rs.). Die Praxis gewährt dem Verwahrer, aus dessen Gewahrsam der Gegenstand gestohlen, beschädigt worden, wegen seines eigenen Interesses auch die Entschädigungsklage gegen diejenigen, welche aus Vorsatz oder vertretbarem Versehen die zu verwahrende Sache beschädigt, zerstört oder entwendet haben (Entsch. des Ober.Trib. vom 2. Novbr. 1860 in Entsch. Bd. 44 S. 6, Strieth. Arch. Bd. 38 S. 348, Koch zu § 28 I. 6 A.L.Rs.).

Hat der Verwalter die Gewahrsam des Grundstücks erlangt, so gebührt ihm das Recht, gegen Entsetzung und Störung gemäß § 146 Tit. 7 Thl. I A.L.Rs. geschützt zu werden. Es stehen ihm deshalb alle possessorischen Rechtsmittel zu, er ist in diesen Prozessen nicht bloß aktiv, sondern auch passiv legitimirt, seine Passivlegitimation folgt aus der Natur der Besitzklagen als Deliktsklagen (vgl. hierüber Eccius Bd. 3 § 157, § 162 Koch zu § 148 I 7 A.L.Rs). Es hat deshalb auch das Obertribunal im Falle der Besitzstörung durch den Sequester durch Urtheil vom 8. Dec. 1852 angenommen: die Besitzstörungsklage ist dadurch nicht ausgeschlossen, daß der Beklagte als Sequester gehandelt hat. (Strieth. Rechtsgrundſ. Bd. 1 S. 331.)

13. Begriff und Umfang der Verwaltung.

Für das Gebiet des preußischen Rechts sind über Begriff und Umfang der Verwaltung die landrechtlichen Vorschriften zufolge § 105 Tit. 14 Thl. I maßgebend, denn das Gesetz vom 13. Juli 1883 enthält hierüber keine besonderen Bestimmungen.

Dagegen hat der Entwurf des Reichsges. betr. die Zwangsvollstr. in das unbewegl. Verm. im § 197 den Umfang der Rechte und Pflichten des Verwalters durch Betonung der principiellen Seite erschöpfend, aber zugleich unter Hervorhebung der wichtigsten Einzelheiten bestimmt.

§ 197 des Entw. lautet:

> Der Verwalter hat das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, welche zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Grundstücks und des wirthschaftlichen Bestandes desselben, zur ordnungsmäßigen Nutzung des Grnndstücks oder zur Umsetzung der für die Fortführung der Verwaltung entbehrlichen Nutzungen in Geld erforderlich sind. Er ist insbesondere auch berechtigt, die in Beschlag genommenen Forderungen einzuziehen. In Ansehung der auf das Grundstück sich beziehenden Miethverträge und Pachtverträge hat er, sofern das Grundstück dem Miether oder Pächter überlassen ist, die Rechte des Vermiethers oder Verpächters auszuüben. (S. auch Motive S. 330.)

In Betreff der Allgemeinen Obliegenheiten des Verwalters bestimmen die §§ 110 und 111 I 14 A.L.Rs.:

> Er ist auf die Erhaltung und ordentliche Administration der Sache, Abwendung alles drohenden Schadens und möglichst vortheilhafte Benutzung derselben Bedacht zu nehmen verpflichtet.
>
> Ohne erhebliche Ursachen ist er von der bisherigen Art des Betriebes des ihm aufgetragenen Geschäfts abzuweichen nicht befugt.

Die Instruktion für die Häuseradministratoren in Berlin vom 17. April 1812 verwies im § 23 ausdrücklich auf die cit. Vorschrift des § 110, und die neue Häuseradministrationsordnung für die Stadt Berlin und deren Umgegend vom 1. September 1840, bestimmte im § 3 im Anschluß an § 23 der alten Instruktion:

Der Administrator hat das ihm anvertraute Grundstück nach den Grundsätzen eines guten Hausvaters treu und ehrlich zu verwalten, Schaden und Nachtheil nach seinem besten Wissen und Kräften abzuwenden, für die möglichst vortheilhafte Benutzung zu sorgen, überhaupt aber dahin zu trachten, daß die Einnahme vermehrt und die Ausgabe vermindert werde.

Im § 5 der Häus.Adm.Ordn. von 1840 war überdies noch verordnet:

Der Administrator ist zum Abschlusse aller Kontrakte, welche die Verwaltung des Hauses nothwendig macht, berechtigt.

Die Allg. Verf. vom 7. März 1892 hat lediglich im Anschluß an §§ 110 und 111 cit. hinsichtlich der Pflichten des Verwalters die Vorschrift im § 5 getroffen. Danach hat der Verwalter die Art der Benutzung des Gegenstands, welche bis zur Einleitung der Verwaltung bestand, beizubehalten. Jedoch sind Grundstücke, welche nicht landwirthschaftlich oder sonst wirthschaftlich benutzt werden, durch Vermiethung nutzbar zu machen. Auch können einzelne Acker-, Garten- oder Wiesenstücke verpachtet oder vermiethet worden, wenngleich dieselben bis dahin nicht verpachtet oder vermiethet worden sind. S. später Bem. zu § 5 Allg. Verf.

An Stelle des Schuldners ein Gewerbe zu betreiben, ist der Verwalter nicht befugt, es bestehe denn in der Verarbeitung der gewonnenen Erzeugnisse.

14. **Einzelne Verwaltungsakte.**

Als Verwaltungsakte kommen im Besondern in Betracht:

a) **Der Abschluß von Mieths- und Pachtverträgen.**

Die Instr. vom J. 1812 (s. oben) verordnete im § 26 unter Hinweis auf § 129 Tit. 14 und § 58 Tit. 13 Thl. I A.L.Rs., daß der Verwalter zur Abschließung von Kontrakten, welche die Verwaltung der Häuser nothwendig machen, namentlich von Miethskontrakten berechtigt sei. Daran war eine Reihe von Vorschriften geknüpft, die bei Miethskontrakten zu beachten waren. Auch die Instruktion für die Häuseradministratoren v. J. 1840 enthielt im § 5 die Befugniß zum Abschluß der Kontrakte und im Anschluß daran in den §§ 6 ff. ebenfalls eine Reihe von Vorschriften, die bei Miethskontrakten zu beachten seien. Diese Vorschriften sind zum Theil auch in die Allg. Verf. vom 7. März 1892 aufgenommen, insbesondere bestimmt § 5 Allg. Verf. über die Dauer, § 6 über ihren Inhalt, § 17 über die Form der Verträge. Siehe die Bemerkungen daselbst.

Es erscheint nicht angezeigt, dem Gerichte die Befugniß vorzubehalten, Pacht- oder Miethsverträge außer Kraft zu setzen, wenn es dieselben nach sofortiger Einreichung für zweckwidrig oder unvortheilhaft erachtet.

Da der Schuldner infolge Einleitung der Zwangsvollstreckung nicht handlungsunfähig wird, so ist der Verwalter nicht gehindert, auch mit ihm einen Miethvertrag zu schließen, sofern die Vergünstigung des § 141 nicht Platz greift.

b) **Ausübung der Rechte und Pflichten des Vermiethers und Verpächters aus bestehenden Verträgen.**

Vgl. hierüber die Bemerkungen zu § 7 der Allg. Verf. und Peiser, Zw.Verw. § 15a.

c) **Kauf- und Lieferungsverträge.**

Der Verwalter hat die Einkünfte des Grundstücks, soweit sie nicht in Geld bestehen, in Geld umzusetzen. (Dernburg, pr. Hyp.R. § 54 S. 439). Hieraus folgt, daß er zum Abschluß von Kauf- und Lieferungsgeschäften berechtigt ist. Diese Befugniß erstreckt sich auch auf solche Verträge, welche die zu Erhaltung und nöthigen Verbesserungen erforderlichen Anschaffungen betreffen.

Hinsichtlich der Creditirung sind die Vorschriften des bürgerlichen Rechts zu beachten. Im Geltungsgebiet des preußischen Rechts: §§ 127, 128 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs. Danach darf dem Verwalter bezw. dem andern Contrahenten Credit nur so weit gegeben werden, als es im Laufe der von ihm betriebenen Geschäfte gewöhnlich ist, oder ohne dergleichen Credit das Geschäft selbst nicht gehörig betrieben werden kann. Die Allg. Verf. hat im § 11 Abs. 2 in dieser Hinsicht bestimmt:

> Der Verwalter darf keine Verpflichtung eingehen, welche nicht aus bereits gemachten Einnahmen oder aus sicheren Einnahmen der laufenden Pacht-, Mieth- oder Wirthschaftsperiode bezahlt werden kann.

(Ausnahme § 11 Abs. 3 der Allg. Verf: Abschluß von Versicherungen.) Vgl. später Anmerkungen zu § 11 Allg. Verf.

Zur Erfüllung von Kauf- und Lieferungsverträgen, welche der Schuldner geschlossen hat, ist der Verwalter nicht verpflichtet, denn die persönlichen Rechte und Pflichten des Schuldners werden durch die Zwangsverwaltung nicht berührt. Daher können auch Forderungen des Schuldners, welche nicht zu den Einkünften des Grundstücks gehören, vom Verwalter nicht geltend gemacht oder eingezogen werden. Die persönlichen Forderungen des Schuldners unterliegen auch nicht der Beschlagnahme, insbesondere gehört der Kaufpreis für veräußerte Früchte oder Zubehörungen nicht zu den Hebungen im Sinne des § 30 des Eig.Erw.Ges. Er unterliegt lediglich der Pfändung nach § 730 C.P.O.

Der Verwalter ist demnach in Rechtsstreitigkeiten, welche die Erfüllung von persönlichen Rechten und Verflichtungen des Schuldners, insbesondere aus den vom Schuldner geschlossenen Kauf- und Lieferungsverträgen, betreffen, weder aktiv noch passiv legitimirt. (Vgl. Peiser, Zw.Verw. § 15 b S. 79.)

Der Verwalter ist aber während der Dauer der Verwaltung berechtigt, auf Erfüllung der von ihm geschlossenen Kauf- und Lieferungsgeschäfte zu klagen, und in dergleichen Rechtsstreitigkeit auch passiv legitimirt, insbesondere erstreckt sich die Legitimation des Verwalters zur Proceßführung auch auf die zur Erfüllung gehörende Gewährleistungspflicht.

Die Verurtheilung des Verwalters kann aber, da er persönlich nicht verflichtet ist, nur auf Leistung „aus dem von ihm verwalteten Vermögen" ergehen. Vgl. Dernburg, pr. Hyp.Recht § 54 S. 437.

Er ist schuldig „aus den Einkünften des von ihm verwalteten Grundstücks" zu zahlen 2c.

Nach Aufhebung der Verwaltung ist der Schuldner aktiv und passiv legitimirt in Betreff der Erfüllung der vom Verwalter geschlossenen Verträge, denn er allein wird durch die Verträge des Verwalters berechtigt und verpflichtet. Der betreibende Gläubiger, die Realgläubiger und der Ersteher werden durch die Verträge weder berechtigt noch verpflichtet. Dies gilt insbesondere auch von der Gewährleistungspflicht. (Vgl. Peiser, Zw.Verw. § 15 S. 85, S. 71 ff.)

d) Verträge mit dem Gesinde.

aa) Der Abschluß der Verträge.

Der Verwalter ist zum Abschluß solcher Verträge, welche die Verwaltung des Grundstücks nothwendig macht, berechtigt. Er ist hiernach auch berechtigt, an Stelle des Schuldners Gesinde, welches zur Bewirthschaftung des Grundstücks gehalten wird, Wirthschafts- und Forstbeamte und alle übrigen zur Verwaltung des Grundstücks und der damit verbundenen Rechte oder zum Betriebe der damit verbundenen ländlichen Nebengewerbe erforderlichen Personen (§ 26 d. Ges.) anzunehmen, Lohn- und sonstige Dienstbezüge festzusetzen und die Dauer des Vertrages zu bestimmen. Der Schuldner muß die Verträge des Verwalters als seines durch Gesetz berufenen Vertreters als ihm gegenüber verbindlich anerkennen, insoweit sie in den Rahmen der Grundstücksverwaltung fallen (vgl. Peiser, Zw.Verw. § 15 S. 68 ff., S. 80 ff.). Die Ansicht von Rehbein (Entsch. d. Obertrib. in Bd. II S. 680), ebenso von Rehbein und Reincke (zu § 105 I 14 A.L.R.), daß auch nach dem Ges. vom 13. Juli 1883 der Eigenthümer eines sequestrirten Grundstücks nicht verpflichtet sei, nach Aufhebung der Sequestration einen vom Sequester zur Bewirthschaftung des Gutes angenommenen Oekonomieinspector ferner im Dienst zu behalten, erscheint nicht zutreffend. Das Obertribunal hat in dem in den Entsch. Bd. 50 S. 169 (vgl. auch Strieth. Arch. Bd. 50 S. 271) mitgetheilten Urtheil diesen Grundsatz allerdings vertreten, es ist aber zu beachten, daß der Sequester nach der Allg. Ger.Ordn. ein Beauftragter des Gerichts und ein Hülfsorgan desselben und nicht als ein Bevollmächtigter oder Vertreter des Schuldners anzusehen war. Ist die Dauer des Dienstes in dem vom Verwalter geschlossenen Vertrage nicht bestimmt, so wird bei ländlichem Gesinde nach der Vorschrift des § 41 Ges.Ordn. vom 8. Nov. 1810 die Miethe als auf ein ganzes Jahr geschlossen angenommen.

Der Verwalter hat die Bestimmungen des bürgerlichen Rechts über die Schließung des Miethsvertrages mit gemeinem Gesinde und Hausofficianten zu beachten (§§ 22 ff., 171 der Ges.Ordn. vom 8. Nov. 1810). Für die Rheinprovinz vgl. Ges.Ordn. vom 19. Juni 1844, für Neuvorpommern und Rügen vom 11. April 1845. In Betreff der Instleute in den Provinzen Ost- und Westpreußen vgl. Kab.Ordre vom 8. Aug. 1837 (Koch Note 5 zu § 1 Ges.O. II 5 L.R.).

Die Löhne und Dienstbezüge aus Verträgen, welche der Verwalter selbst geschlossen hat, gehören zu den Ausgaben der Zwangsverwaltung, sie werden vom Verwalter ohne weiteres Verfahren aus den Einkünften des Grundstücks berichtigt, vor Befriedigung der vom Schuldner angenommenen Leute, deren Ansprüche nicht zu den Ausgaben der Zwangsverwaltung, sondern zu den Leistungen an die Realberechtigten (§ 26 d. Ges.) gehören. Das Vorrecht der Lidlöhner steht nach §§ 29, 30 d. Ges. nur den vor der Beschlagnahme entstandenen Ansprüchen zu. Den vom Verwalter angenommenen Leuten steht nach dem Ges. vom 13. Juli 1883 dies Vorrecht nicht zu (vgl. hierüber Peiser, Zw.Verw. § 15 S. 82, § 21 S. 110 u. 112). Der Verwalter ist während der Dauer der Verwaltung aktiv und passiv legitimirt in Processen, welche die Erfüllung der von ihm selbst mit dem Gesinde geschlossenen Verträge betreffen. Er haftet aber nicht persönlich, sondern mit dem von ihm verwalteten Vermögen (vgl. oben Note 14c S. 53).

bb) Die Erfüllung bestehender Verträge.

Die Allg. Ger.Ordn. bezeichnet im § 393 Nr. 5 Tit. 50 Dienstleute, welche zur Bewirthschaftung eines landwirthschaftlichen Grundstücks gehalten werden, als „Personen, welche zum Gute und nicht zu der Person oder dem anderweiten Gewerbe des Gemeinschuldners gehören". Auf der Annahme eines dinglichen Rechts (dinglich in Bezug auf das Subject, dem es zukommt, § 128 Tit. 2 Thl. I A.L.Rs.), beruht auch das Vorrecht, das die preuß. Konk.Ordn. in § 50 das. den Lidlöhnern als Realgläubigern eingeräumt hat. In den Motiven zur preuß. Konk.Ordn. (zu § 148 des Entw.) ist hierüber gesagt: „Im landwirthschaftlichen Leben ist die Ansicht vorherrschend, daß Personen, deren Dienste für die Bewirthschaftung eines Gutes bestimmt sind, durch ihre Annahme dem Gute zugehörig werden; der Gutsbesitzer handelt bei Abschließung des Dienstvertrages mehr als Repräsentant des Guts, weshalb denn auch bei Veränderung der Person des Besitzers jenes Dienstverhältniß in der Regel unverändert bleibt." Es wird deshalb nach preuß. Recht ein Rechtsverhältniß der Gutszugehörigkeit, ein subjectiv dingliches Miethsverhältniß angenommen. (So besonders Koch Note 103 zu § 128 I 2 A.L.Rs., Note 93 zu § 50 preuß. Konk.Ordn. und Note 60 zu § 103 preuß. Ges.Ordn. A.L.Rs. II 5.) Der § 26 Ges. vom 13. Juli 1883, welcher das Vorrecht der Lidlöhner aufrecht erhält, entspricht dem § 50 der pr. Konk.Ordn. (Der reichsgesetzliche Entwurf d. Zw.Vollstr. in d. unbew. Verm. erkennt dagegen das Vorrecht des Lidlohns nicht mehr an. Es sollen jedoch die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt bleiben, welche den in Dienst- und Arbeitsverhältnissen bezüglich eines Landguts stehenden Personen ein Vorrecht wegen des laufenden und des rückständigen Lohns des letzten Jahres gewähren. Vgl. § 236 des Entw., Begründung S. 368. Dernburg, pr. Hyp.Recht § 36 S. 366, tritt für die allgemeine Einführung des Vorrechts des Lidlohns ein.)

Nach dem Ges. vom 13. Juli 1883 ist das Dienstverhältniß des Gesindes jedenfalls als ein dingliches aufzufassen; der Verwalter muß deshalb

für berechtigt erachtet werden, die Rechte des Dienstherrn aus bestehenden Verträgen gegen das zur Bewirthschaftung eines Gutes angenommene Gesinde, gegen Wirthschafts- und Forstbeamte und alle übrigen zur Verwaltung des Grundstücks oder der damit verbundenen Rechte oder zum Betriebe der damit verbundenen ländlichen Nebengewerbe in dauerndem Dienst- oder Arbeitsverhältniß zum Besitzer stehenden Personen während der Dauer der Verwaltung auszuüben.

Der Verwalter ist hiernach befugt, alle aus dem Dienstverhältnisse für den Gutsherrn gemäß dem Gesetze und dem Vertrage entstehenden Rechte geltend zu machen, er übt also insbesondere das Kündigungsrecht des Dienstherrn aus, ist aber auch befugt, gesetzliche und vertragliche Dienstauflösungsgründe geltend zu machen, auch solche, welche noch vor Einleitung der Zwangsverwaltung entstanden sind, es sei denn, daß der Dienstherr auf ihre Geltendmachung bereits verzichtet hatte (vgl. §§ 110 ff. Ges.Ordn. vom 8. Nov. 1810).

Das Ges. vom 13. Juli 1883 hat aber dem Verwalter eine Befugniß, lediglich infolge der Zwangsverwaltung, die Verträge aufzukündigen oder aufzuheben, nicht eingeräumt. Dagegen bestimmt für den Fall des Konkurses § 19 Konk.Ordn., daß ein in dem Haushalte, Wirthschaftsbetrieb oder Erwerbsgeschäft des Gemeinschuldners angetretenes Dienstverhältniß von jedem Theil aufgekündigt werden kann.

Der Verwalter ist ebensowenig befugt, auf Grund des § 144 Ges.-Ordn. einen Dienstboten zu entlassen, weil nach geschlossenem Miethsvertrage die Vermögensumstände der Herrschaft dergestalt in Abnahme gerathen sind, daß sie sich entweder ganz ohne Gesinde behelfen, oder doch dessen Zahl einschränken muß. Nur der Schuldner selbst kann von diesem Rechte Gebrauch machen. Nach Einleitung der Zwangsverwaltung ist dem Schuldner jedoch nicht mehr gestattet, von diesem Dienstauflösungsgrunde gegen wirthschaftliches Gesinde Gebrauch zu machen, da hierin eine Einmischung in die Geschäftsführung des Verwalters liegen würde (vgl. Peiser, Zw.Verw. § 15 S. 82).

Der Verwalter ist während der Dauer der Verwaltung aktiv legitimirt in Prozessen, welche die Erfüllung der vom Schuldner mit wirthschaftlichem Gesinde geschlossenen Verträge betreffen, sofern das Dienstverhältniß zur Zeit der Einleitung der Zwangsverwaltung bereits angetreten und somit dinglich geworden war, und die Verwaltung des Grundstücks die Anstrengung der Klage auf Erfüllung des Dienstvertrages erforderlich macht. Auch die Passivlegitimation des Verwalters wird nicht zu verneinen sein, wenn es sich um Ansprüche desjenigen Gesindes u. s. w. handelt, welches bei der Vollziehung des Einleitungsbeschlusses den Dienst bereits angetreten hatte. Dagegen ist der Verwalter passiv nicht legitimirt in Prozessen, welche Verträge des Schuldners zum Gegenstande haben, die sich auf ein noch nicht angetretenes Dienstverhältniß beziehen (vgl. Peiser, Zw.Verw. § 15 S. 83).

cc) **Der Verwalter als Stellvertreter der Herrschaft.**

Der Verwalter übt während der Dauer der Zwangsverwaltung diejenigen Rechte und Pflichten aus, welche die Gesindeordnung der Herrschaft beilegt. Deshalb finden auch insbesondere die Vorschriften der §§ 77, 78 Ges.-Ordn. auf den Verwalter Anwendung. Der Verwalter ist ferner zum Strafantrage berechtigt, wenn das Gesinde sich hartnäckigen Ungehorsam oder Widerspenstigkeit gegen die Befehle der Herrschaft oder der zu seiner Aufsicht bestellten Personen zu Schulden kommen läßt oder ohne gesetzmäßige Ursache den Dienst versagt oder verläßt. (Gesetz vom 24. April 1854.) Ebenso ist der Verwalter berechtigt, an Stelle der Herrschaft bei der Ortspolizeibehörde Anträge auf Anwendung von Zwangsmitteln zur Fortsetzung des Gesindedienstes zu stellen, § 167 Ges.Ordn. Vgl. hierüber Posseldt-Lindenberg Noten zu § 167 ff. Ges.Ordn.; Peiser, Zw.-Verw. § 15 S. 81.

e) **Verträge mit Handwerkern und Verträge über ein verdungenes Werk.**

Die Dienstmiethe aus Verträgen mit Handwerkern und Künstlern (§ 920 I 11 A.L.Rs.) und die Verträge über ein verdungenes Werk (§ 925 a. a. O.) entbehren der Dinglichkeit, der Schuldner wird hierdurch persönlich berechtigt und verpflichtet, der Verwalter tritt hiernach hinsichtlich der Erfüllung solcher vom Schuldner geschlossener Verträge nicht an die Stelle des Schuldners, er ist mithin auch in Prozessen, welche die Erfüllung solcher vom Schuldner geschlossener Verträge betreffen, weder aktiv noch passiv legitimirt.

Der Verwalter ist aber berechtigt, solche Verträge mit Handwerkern und über ein verdungenes Werk zu schließen, welche die Verwaltung des Grundstücks nöthig macht.

Hierbei sind jedoch die Vorschriften der §§ 11 und 12 der Allg. Verf. zu beachten:

1. Der Verwalter darf keine Verpflichtung eingehen, welche nicht aus bereits gemachten Einnahmen oder aus sicheren Einnahmen der laufenden Pacht-, Mieth- oder Wirthschaftsperiode bezahlt werden kann.

   Werden Ausgaben nöthig, welche in dieser Weise nicht gedeckt werden können, so hat der Verwalter dem Gericht hiervon Anzeige zu machen.

   Der Verwalter darf Ausbesserungen des verwalteten Gegenstandes, welche nicht zu der gewöhnlichen Unterhaltung des Gegenstandes gehören, nur mit Genehmigung des Gerichts vornehmen. Die Genehmigung ist vom Verwalter nach Befragung des betreibenden Gläubigers und des Schuldners unter Anzeige der von diesen abgegebenen Erklärungen zu beantragen.

Vgl. das Nähere bei §§ 11 und 12 der Allg. Verf.

f) Versicherung des verwalteten Grundstücks, der Früchte und der Zubehörungen.

Die Pflicht des Verwalters zur Versicherung ist im § 11 Abs. 3 der Allg. Verf. besonders betont, vgl. das Nähere daselbst. Siehe auch über die Einziehung der Versicherungsgelder sowie über das Verfahren des Verwalters bei einer Abtretung, Verpfändung oder Pfändung derselben vor Eintritt der Beschlagnahme Note 17 zu § 139 S. 22.

g) Die Ausübung von Eigenthumsrechten.

Wird die Verwaltung durch eine widerrechtliche Beschränkung des Eigenthums gehindert, so ist der Verwalter als gesetzlicher Vertreter des Schuldners befugt, die Eigenthumsklage (actio negatoria §§ 181, 182 I 7, § 14 I 19 A.L.Rs.) anzustrengen. Passiv legitimirt in Betreff der negatoria ist derjenige, welcher das Eigenthum oder das Besitzrecht des Klägers einschränkt, die Passivlegitimation beruht hiernach nicht auf dem Recht sondern auf einem Thun, somit kann der Verwalter, welcher in ein fremdes Eigenthumsrecht oder Besitzrecht störend eingreift, auch in Betreff der Negatoria passiv legitimirt sein (vgl. Peiser, Zw.Verw. § 15 S. 89).

h) Die Verfolgung von Grundgerechtigkeiten.

Die prozessuale Verfolgung von Grundgerechtigkeiten zur Beseitigung von Störungen, Hinwegräumung von Hindernissen in der Ausübung der Grundgerechtigkeiten (actio confessoria) steht demjenigen zu, der über das herrschende Grundstück zu verfügen berechtigt ist, dem Verwalter, insofern die Grundstücksverwaltung die Ausübung dieses prozessualen Rechts des Grundstückseigenthümers erforderlich macht. Greift der Verwalter selbst störend in die Rechte des Klägers ein, so wird er nach § 31 I 22 A.L.Rs. hierdurch passiv legitimirt.

i) Bestimmung des Zubehörs.

Das Reichsgericht hat in dem Urtheil vom 16. Jan. 1889 (in Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 1111, Entsch. Bd. 19 S. 321) hierüber folgende Grundsätze angenommen. „Der Verwalter muß für befugt erachtet werden, auf dem Gute vorhandene und ihm bei Einleitung der Zwangsverwaltung mit übergebene Sachen, welche der Eigenthümer nicht zum Betriebe des Ackerbaues und der Viehzucht verwendet hatte, für diesen Zweck zu bestimmen und sie dadurch nach A.L.R. I 2 § 48 zu Pertinenzstücken des Landguts zu machen. Ob eine solche Disposition unzweckmäßig ist und den Eigenthümer schädigt, kann zwar von letzterem bei der Rechnungslegung in Frage gestellt werden. Dritte Personen können jedoch aus diesem Grunde die Rechtmäßigkeit der Verfügung des Verwalters nicht beanstanden.“ Dernburg, pr. Hyp.R. § 54 S. 438 bekämpft diese Entscheidung. Er weist darauf hin, daß die Verwaltungsbefugnisse des Verwalters sich nur auf das Grundstück und seine Zubehörungen erstrecken; bezüglich solcher Gegenstände, welche keine Zubehörungen bilden, habe der Verwalter nur die Gewahrsam, keineswegs aber Verwaltungsbefugnisse. Der Verwalter sei daher auch nicht befugt, solche Gegenstände

im Rechtssinn zu Zubehörungen des Grundstücks zu machen. Darin liege ein Eingriff in die fremde Rechtssphäre.

Diese Bedenken erscheinen allerdings begründet. Der Verwalter kann nicht für befugt erachtet werden, dem Grundstückseigenthümer gehörende Gegenstände, welche bisher den Zwecken des Grundstücks nicht dienten, zu dessen Zubehör zu machen.

15. Die Erhebung der Einkünfte.

Die Einkünfte des Grundstücks bestehen entweder in dem direkten Ertrage, den eine Benutzung oder Bewirthschaftung des Grundstücks gewährt, insbesondere in den natürlichen Früchten, welche das Grundstück gewährt, oder in den Leistungen, welche Dritte, sei es für die Ueberlassung des Grundstücks, sei es aus andern Gründen, z. B. als eine dem Eigenthümer des Grundstücks als solchem zu leistende Abgabe zu machen haben. (Krech und Fischer Note 2 zu § 142.) In letzterer Beziehung giebt Abs. 3 dem Verwalter die Befugniß zur Geltendmachung der Berechtigung.

Vgl. später zu § 7 Allg. Verf.

16. Die Erhebung des Mieth- und Pachtzinses.

§ 7 der Allg. Verf. bestimmt in Abs. 1 u. 2:

> Der Verwalter hat für die rechtzeitige Einziehung der in Leistungen Dritter bestehenden Einkünfte zu sorgen.
>
> Glaubt er die Erhebung der Klage wegen rückständiger Leistungen mehr als vier Wochen nach der Fälligkeit oder demnächst die Zwangsvollstreckung hinausschieben oder unterlassen zu müssen, so hat er hiervon sowohl dem betreibenden Gläubiger als auch dem Schuldner Nachricht zu geben.

§ 8 der Allg. Verf. bestimmt ferner:

> Behauptet ein Pächter oder Miether die Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung eines Pacht- oder Miethzinses auf mehr als ein Vierteljahr (§ 31 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 Ges.Samml. S. 433) und glaubt der Verwalter deshalb den Pacht- oder Miethzins nicht einziehen zu können, so hat er hiervon den betreibenden Gläubigern unverzüglich Nachricht zu geben. Der Verwalter hat in gleicher Weise zu verfahren, wenn er der Behauptung des Pächters oder Miethers ungeachtet, Klage erhebt oder wenn die Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung im Prozesse geltend gemacht wird.

Vgl. hierüber die Anmerkungen zu § 7 Allg. Verf. und zu § 8 Allg. Verf.

17. Die Quittung des Verwalters.

Der Verwalter quittirt gültig über die von ihm erhobenen Einkünfte. Da er auf Grund der Ernennung zur Einziehung berechtigt ist, so kann die Leistung an ihn schon vor der Uebergabe des Grundstücks geschehen. Der Verwalter hat auch rücksichtlich aller Einnahmen für die Beschaffung schriftlicher Belege zu sorgen. Kann derjenige, von welchem ein Rech-

nungsbeleg auszustellen ist, denselben nicht unterschreiben, so genügt an Stelle der Unterschrift die beigefügte schriftliche Erklärung einer andern glaubhaften Person, daß der Beleg vorgelesen und genehmigt sei, § 17 Allg. Verf.

Ueber den Inhalt der Quittung enthält die Allg. Verf. keine nähere Vorschrift. Die frühere Häuseradministrationsordnung für Berlin vom 1. September 1840 bestimmte hierüber im § 12, daß die vom Administrator ausgestellte Quittung außer dem Bekenntnisse des Empfangs der gezahlten Summe, die Münzsorte, in welcher die Zahlung erfolgt, und den Zeitraum, für welchen die Zahlung zu rechnen ist, enthalten müsse.

Die Einnahme- und Ausgabebelege sind nach § 18 Abs. 2 Allg. Verf. zu numeriren und besonders zu sammeln, vgl. später zu § 18 A.V.

18. Die Aufbewahrung der Einnahmen.

Hierüber trifft § 16 Allg. Verf. Bestimmung. Der Verwalter hat die Einnahme aus dem verwalteten Gegenstande, getrennt von allen andern Geldern, insbesondere auch von den Einnahmen aus einem andern gleichzeitig verwalteten Gegenstande aufzubewahren.

Umwechselungen sind nur insoweit vorzunehmen, als dieselben zum Zwecke zu leistender Zahlungen nothwendig oder dienlich sind.

Das Gericht kann die ungetrennte Aufbewahrung der Einnahmen aus mehreren gleichzeitig geführten Verwaltungen gestatten.

Vgl. später die Bemerkungen zu § 16 Allg. Verf.

Die frühere Häuseradministrationsordnung für Berlin vom 1. September 1840 enthielt in § 16 Abs. 2 noch die selbstverständliche Vorschrift, daß der Verwalter die Einnahmen weder ausleihen noch für sich selbst gebrauchen noch sonst in seinem Nutzen verwenden dürfe, wenn dies auch mit völliger Sicherheit für die Interessenten geschehen könnte, widrigenfalls er sich der in den Strafgesetzen enthaltenen Ahndung aussetzt (jetzt §§ 246, 266 Str.G.Bs.)

19. Die Buchführung und Rechnungslegung.

Hierüber treffen §§ 19—29 Allg. Verf. Bestimmung. Siehe die Bemerkungen daselbst, ferner Noten 9—11 zu § 144 d. Ges.

20. Der Verwalter als Drittschuldner.

Auf Grund der Vorschriften §§ 140—150 Ges. vom 13. Juli 1883 und § 109 I 14 A.L.Rs. ist vom Reichsgericht in einem Urtheil vom 13. Oktober 1886 (bei Rassow-Küntzel Bd. 31 S. 1163) angenommen, daß nach Einleitung der Zwangsverwaltung ein Arrestbefehl nicht dem die Verwaltung beaufsichtigenden Gericht, sondern behufs Begründung des Pfändungspfandrechts dem Verwalter zuzustellen ist. Zur Begründung ist gesagt: Dem Schuldner steht ein Anspruch gegen den Verwalter auf Zahlung der vom Gericht bestimmten Beträge zu und demgemäß muß der Verwalter als Drittschuldner angesehen werden, woraus folgt, daß nur eine Zustellung des Pfändungsbeschlusses an ihn, nicht an den Schuldner

oder das die Verwaltung beaufsichtigende Gericht gemäß § 730 C.P.O. ein Pfändungspfandrecht erzeugt.

21. Prozeßführung.

Der Verwalter ist nicht „Partei" im Sinne der Reichscivilprozeßordnung, er stellt seine Anträge nur in Verwaltung der Zwangsverwaltungsmasse, des Grundstücks, und haftet für seine Anträge nicht mit seiner Person und seinem Vermögen, sondern lediglich mit dem von ihm verwalteten Vermögen, den Einkünften des Grundstücks. Er haftet deshalb auch nicht persönlich, wie eine Partei für die Kosten des Rechtsstreits, und der Rechtsstreit geht im Falle des Todes nicht auf die persönlichen Rechtsnachfolger des Klagenden über, sondern auf denjenigen, der ihm in der Stellung des Verwalters folgt. Es kann nicht anerkannt werden, daß die Verwaltung dem Verwalter als solchem eine von der Partei des Vermögenssubjekts verschiedene selbständige Parteistellung giebt. (So Eccius bei Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 736 in der Besprechung der Petersen-Kleinfeller'schen Konkursordnung.) Weitere Litteratur s. Nachträge.

Was die Legitimatiou des Verwalters zur Führung von Prozessen betrifft, so ist zu berücksichtigen, daß nur diejenige Prozeßführung, welche die Verwaltung und Erhebung der Einkünfte nothwendig macht, dem Verwalter obliegt und zusteht. Persönliche Forderungen des Schuldners darf der Verwalter nicht geltend machen; er ist zu Anfechtungsklagen nicht befugt, ebenso auch nicht zur Geltendmachung der Rechte der Realgläubiger aus § 31 Eig.Erw.Ges.

Im Einzelnen sei auf vor. Noten verwiesen, und zwar:

a) Note 12 S. 50: Besitzklagen, Entschädigungsansprüche,
b) Note 14a, b S. 52, 53: Klagen aus dem Mieths- und Pachtverhältnisse. S. auch zu § 8 Allg. Verf.
c) Note 14c S. 53: Klagen aus Kauf- und Lieferungsgeschäften,
d) Note 14d S. 54ff.: aus Verträgen mit dem Gesinde rc.,
e) Note 14e S. 57 aus Verträgen mit Handwerkern und über ein verdungenes Werk,
f) Note 14g, h S. 58: Klagen behufs Verfolgung von Eigenthumsrechten und Grundgerechtigkeiten.

Die Verurtheilung des Verwalters enthält, da er nicht persönlich, sondern mit dem von ihm verwalteten Vermögen haftet:

„Die Verpflichtung: zu zahlen aus den Einkünften des Grundstücks."

§ 143.

Durch die Beschlagnahme (§ 16) erlangt der Gläubiger an den Einkünften des Grundstücks unter Vorbehalt der Rechte der Realgläubiger ein Pfandrecht mit den im § 709 der Civilprozeßordnung bestimmten Wirkungen.

Die Beschlagnahme des Grundstücks und das Pfandrecht an den Einkünften wird durch die Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter, und im Falle des späteren Beitritts eines Dritten durch die Zustellung des Zulassungsbeschlusses an den Verwalter in gleicher Weise wie durch die Zustellung des Einleitungsbeschlusses an den Schuldner bewirkt.

Gegen Dritte, in deren Leistungen die Einkünfte des Grundstücks bestehen, wird die Beschlagnahme durch Bekanntmachung derselben von Seiten des Verwalters oder des die Uebergabe des Grundstücks leitenden Beamten wirksam. Auf Antrag des betreibenden Gläubigers oder des Verwalters ist ein Zahlungsverbot zu erlassen und von Amtswegen zuzustellen.

1. Die Uebergabe als Bewirkung der Beschlagnahme.

Durch Beschluß des Vollstreckungsgerichts ist das Verfahren der Zwangsverwaltung einzuleiten und der Beitritt zu demselben zuzulassen. In dem Beschlusse ist aber auch anzuordnen, daß das Grundstück zu Gunsten des betreibenden Gläubigers in Beschlag genommen wird.

Bewirkt wird die Beschlagnahme bei der Zwangsversteigerung nur durch die Zustellung des Beschlusses an den Schuldner, bei der Zwangsverwaltung dagegen entweder durch Zustellung des Beschlusses an den Schuldner oder durch die Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter, im Falle eines späteren Beitritts eines Gläubigers zu Gunsten desselben durch die Zustellung des Zulassungsbeschlusses an den Verwalter.

Ebenso § 195 des neuen Entwurfs des Ges., betr. die Zw.Vollstr. in das unbewegliche Vermögen.

In den Motiven S. 328 ist hierüber gesagt: Es erscheint zweckmäßig, die Beschlagnahme auch mit der Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter als bewirkt anzusehen, weil in derselben der Gerichtsbeschluß, durch welchen die Zwangsverwaltung angeordnet wird, seine schärfste Bethätigung findet. Tritt später ein Gläubiger dem Verfahren bei, so muß die nach § 192 Abs. 4 erfolgende Zustellung des Beitrittsbeschlusses an den Verwalter der Uebergabe des Grundstücks an denselben in der Wirkung gleichgestellt werden, weil sie die Uebergabe und damit auch deren Wirkung zu Gunsten des neuen Gläubigers bekräftigt.

2. Eintritt der Beschlagnahme in Betreff dritter, zu Leistungen Verpflichteter, insbesondere der Miether und Pächter.

Gegen Dritte, in deren Leistungen die Einkünfte des Grundstücks bestehen, wird die Beschlagnahme erst durch Bekanntmachung derselben von Seiten des Verwalters oder des die Uebergabe des Grundstücks ausführenden Beamten wirksam. Nur auf Antrag des betreibenden Gläubigers oder Verwalters ist ein Zahlungsverbot an den Drittschuldner zu erlassen und von Amtswegen zuzustellen.

Das Reichsgericht hat in dem Urtheile vom 3. Juli 1889 (Entsch. in Civ.S. Bd. 24 S. 273) über den Eintritt der Beschlagnahme in Betreff der Miether folgende Grundsätze ausgesprochen:

Vor Erlaß des Gesetzes über die Zwangsvollstreckung in Grundstücke vom 13. Juli 1883 hatte das frühere preußische Obertribunal in constanter Praxis angenommen, daß von dem Zeitpunkte der Einleitung einer Zwangsvollstreckung durch Gerichtsbeschluß alle Wirkungen der Beschlagnahme des Grundstücks sowohl für den Schuldner, als für Drittschuldner, insbesondere für Pächter und Miether, datiren (vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 51 S. 218, Strieth. Arch. Bd. 86 S. 274 u. s. w.).

Dieser Rechtsgrundsatz ist jedoch durch das Ges. vom 13. Juli 1883 geändert worden. Bei der Zwangsversteigerung betrifft nach § 16 Abs. 2 die Beschlagnahme des Grundstücks die Miethsund Pachtzinsen überhaupt nicht. Bei der Zwangsverwaltung ergreift dagegen die Beschlagnahme alle Einkünfte des Grundstücks zu Gunsten sowohl des betreibenden als der eingetragenen Gläubiger (§ 140 des Ges., vgl. Entsch. des Reichsgerichts in Civilsachen Bd. 20 S. 290). In letzterem Falle hört die Befugniß des Schuldners, über die Einkünfte zu verfügen, mit dem Eintritt der Beschlagnahme auf und die Vorauszahlung von Miethsund Pachtzinsen über das laufende Vierteljahr hinaus ist für die eingetragenen Gläubiger nach § 31 des Eig.Erw.Ges. ohne Rechtswirkung. Der Berufungsrichter untersucht deshalb mit Recht, in welchem Zeitpunkt hier die Beschlagnahme durch Einleitung der Zwangsverwaltung stattgefunden hat. Es ist ihm darin beizustimmen, daß dieser Zeitpunkt für den Schuldner (den Besitzer des Grundstücks) und für den Drittschuldner nach dem Ges. vom 13. Juli 1883 ein verschiedener sein kann, und er folgert daraus mit Recht, daß die von dem preußischen Obertribunal für das frühere Recht aufgestellten Grundsätze ihre Geltung verloren haben. ꝛc.

Für die Zwangsverwaltung ordnet § 143 Abs. 3 des Ges. an, daß gegen Dritte, in deren Leistungen die Einkünfte des Grundstücks bestehen, die Beschlagnahme durch Bekanntmachung derselben von Seiten des Verwalters oder des die Uebergabe des Grundstücks leitenden Beamten wirksam werde. Es ist hinzugefügt, daß auf Antrag des betreibenden Gläubigers oder des Verwalters ein Zahlungsverbot erlassen und von Amtswegen zugestellt werden soll. Danach unterliegt es keinem Zweifel, daß der Gesetzgeber nicht gewollt hat, daß die Wirkungen der Beschlagnahme für den Drittschuldner mit dem Eintritt desselben für den Schuldner zusammenfallen. Bei der hier allein in Betracht kommenden Zwangsverwaltung wird vielmehr in Betreff des Drittschuldners erfordert, daß die Einleitung des Verfahrens dem Drittschuldner in

der vom Gesetze bestimmten Weise kundgethan wird. So lange dieser Fall nicht vorliegt, so lange also der Drittschuldner auf keine der im § 143 Abs. 3 a. a. O. erwähnten Arten Nachricht von der Einleitung erhalten hat, bleibt seine rechtliche Klage gegenüber seinem Gläubiger (dem Besitzer des Grundstücks) unverändert und er kann seine Schuld an letzteren rechtsgültig zahlen. Erst nach der Bekanntmachung tritt die im § 31 des Eig.Erw.Ges. für den Drittschuldner zu Gunsten eingetragener Gläubiger bestimmte Beschränkung in der Dispositionsbefugniß des Grundstücksbesitzers über Einkünfte und des Drittschuldners in der Vorauszahlung in Kraft.

Das Reichsgericht verweist in dieser Entscheidung auf: Jäckel § 16 Note 7, 2. Aufl. S. 137, § 139 Note 1, S. 468, § 140 Note 1 S. 469, § 143 Note 3 S. 473, Krech und Fischer § 16 Note 9, § 143 Note 3 S. 607, 608.

Der neue Entwurf eines Reichsgesetzes, betr. die Zwangs-Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen, hat dagegen die Bestimmung getroffen, daß die Beschlagnahme der Forderungen, welche zu den Einkünften des Grundstücks gehören, dem Drittschuldner gegenüber mit dem Zeitpunkte wirksam wird, in welchem der Drittschuldner von der Beschlagnahme des Grundstücks Kenntniß erhalten hat, oder ihm das nur auf Antrag des Verwalters oder betreibenden Gläubigers zu erlassende Zahlungsverbot zugestellt ist. Es entscheidet also nicht der Zeitpunkt der Bekanntmachung, eine solche ist überhaupt nicht mehr vorgeschrieben, sondern der Zeitpunkt der erhaltenen Kenntniß.

Es finden aber nach d. Entw. auch die Vorschriften des § 744 der C.P.O. mit der Maßgabe Anwendung, daß die Benachrichtigung des Drittschuldners in Ansehung der Forderung die Wirkung der Beschlagnahme hat. (§ 37 Entw., Motive S. 328.) Die Vorschrift des § 744 lautet:

> Schon vor der Pfändung kann der Gläubiger auf Grund eines vollstreckbaren Schuldtitels durch den Gerichtsvollzieher dem Drittschuldner und dem Schuldner die Benachrichtigung, daß die Pfändung bevorstehe, zustellen lassen, mit der Aufforderung an den Drittschuldner, nicht an den Schuldner zu zahlen, und mit der Aufforderung an den Schuldner, sich jeder Verfügung über die Forderung, insbesondere der Einziehung derselben zu enthalten.
>
> Die Benachrichtigung an den Drittschuldner hat die Wirkung eines Arrestes (§ 810), sofern die Pfändung der Forderung innerhalb drei Wochen bewirkt wird. Die Frist beginnt mit dem Tage, an welchem die Benachrichtigung zugestellt ist.

Nach dem neuen Entwurfe würde es auch nur der Benachrichtigung des Drittschuldners bedürfen, daß die Beschlagnahme bevorstehe, um in Ansehung der Forderungen (insbesondere Miethsund Pachtzinsen) die Wirkung der Beschlagnahme zu erzeugen. (Vgl. § 37 Abs. 2.)

3. Das Pfandrecht an den Einkünften des Grundstücks.

S. oben Note 25 zu § 139, 140 in Betreff des Entw. des Reichsgesetzes, betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegl. Verm., und Senst in der Zeitschr. f. Ger.Vollz. 1891. S. 42 ff., 51 ff.

Im Verfahren der Zwangsversteigerung erzeugt die Beschlagnahme des Grundstücks für den betreibenden Gläubiger kein Pfandrecht, sondern nur ein Vorzugsrecht vor später eingetragenen Realansprüchen und vor älteren als zweijährigen Rückständen an Zinsen oder sonstigen Hebungen früherer Realansprüche (vgl. Reichsgerichtsentsch. vom 8. October 1884 in Entsch. Bd. 12 S. 262, vom 26. October 1887 in Entsch. Bd. 19 S. 298, ebenso Krech und Fischer S. 121, Rudorf S. 109, Rintelen S. 41, Heidenfeld S. 50, 59). Unter Berufung auf die Motive wird dagegen als die materiell-rechtliche Wirkung der Beschlagnahme im Versteigerungsverfahren ein Pfandrecht angenommen von Eccius Bd. 3 S. 485, Jäckel zu § 30 Ges. S. 168, Volkmar zu § 30 Note 2, Friedensburg in Rassow-Küntzel 29 S. 559. Vgl. auch Küntzel in Rassow-Küntzel Bd. 28 S. 285, Dernburg, pr. Hyp.R. § 46 S. 371. Als den entscheidenden Grund für die Annahme eines bloßen Vorzugsrechts hebt das Reichsgericht mit Recht hervor, daß die im § 18 Eig.Erw.Ges. gegebene Regel, wonach das Recht der Hypothek und Grundschuld nur durch Eintragung im Grundbuche entsteht, nicht hat abgeändert werden sollen zu Gunsten des Gläubigers, welcher den Zwangsverkauf eines Grundstücks betreibt und die Beschlagnahme desselben bewirkt.

Auch gegen die innere Berechtigung des Vorzugsrechts hat Dernburg pr. Hyp.Recht § 46 S. 372 ff. Bedenken vorgetragen, welche sich in überaus scharfer Weise gegen die gesetzliche Begünstigung des betreibenden Gläubigers richten.

In dem Verfahren der Zwangsverwaltung wird dagegen durch die Beschlagnahme des Grundstücks für den betreibenden Gläubiger ein Pfandrecht an den Einkünften des Grundstücks erworben, jedoch vorbehaltlich der Rechte der Realgläubiger.

Hierbei kommt in Betracht:

a) Die rechtliche Natur des Pfandrechts.

Vgl. Peiser, Zw.Verw. § 12 S. 35.

Das Pfandrecht ist weder Faustpfand noch Hypothek, da es weder durch Besitzübertragung an den Gläubiger noch durch Eintragung erkennbar ist.

b) Der Gegenstand des Pfandrechts.

Vgl hierüber Peiser a. a. O. S. 36 ff.

Während die Beschlagnahme das Grundstück und dessen Zubehör umfaßt, sind Gegenstand des Pfandrechts nur die Einkünfte des Grundstücks, d. h. Früchte und Hebungen, vor Allem auch zukünftige Früchte

und Hebungen. Das Pfandrecht wird nicht erworben hinsichtlich derjenigen Gegenstände, welche zur Immobiliarmasse nicht gehören.

c) Der Inhalt des Pfandrechts.

Vgl. hierüber Peiser a. a. O. S. 38 ff.

Das durch Beschlagnahme begründete Pfandrecht an den Einkünften des Grundstücks enthält allerdings ein Verkaufsrecht, welches jedoch wesentlich dadurch beschränkt ist, daß der Verkauf der zur Fortsetzung der Wirthschaft erforderlichen Einkünfte unterbleiben muß. Dem Pfändungsgläubiger steht nach § 717, 726, 743 C.P.O. ein Einfluß auf die Zeit, die Art und den Ort des Verkaufs zu, dem Beschlagnahmegläubiger ist ein derartiger Einfluß nicht eingeräumt.

d) Das Pfandrecht im Verhältniß zu den Pfand- und Vorzugsrechten anderer Gläubiger.

Vgl. hierüber Peiser a. a. O. S. 39.

Das Pfandrecht an den Einkünften des Grundstücks ist dem Beschlagnahmegläubiger nur unter Vorbehalt der Rechte der Realgläubiger eingeräumt, der Vorbehalt umfaßt: a) die gesetzlichen Vorzugsrechte der nicht eingetragenen Realgläubiger, §§ 24—28 d. Ges. vom 13. Juli 1883 (Verwaltungskosten, Deichlast, Lidlohn, öffentliche und gemeine Abgaben und Leistungen, und ferner b) die eingetragenen Realansprüche (§ 29 Ges.) welche vor der Beschlagnahme entstanden sind.

In § 147 Ges. ist jedoch zum Ausdruck gebracht, daß aus den Einkünften des Grundstücks nach Deckung der Kosten und Ausgaben des Verfahrens nur die laufenden Abgaben, Leistungen und Zinsen berichtigt werden sollen, demnächst aber der betreibende Gläubiger auch wegen seiner Kapitalforderung befriedigt werden soll, vgl. später Anm. zu §§ 147, 148 und Reichsgerichtsurtheil vom 15. Februar 1888 in Entsch. Bd. 20 S. 290 ff.

e) Der Schutz des Pfandrechts und die dingliche Pfandklage.

Peiser a. a. O. S. 40 ff.

Dem Beschlagnahmegläubiger steht wie dem Pfändungsgläubiger die petitorische Pfandklage zu. Ihr Gegenstand ist jede dem Pfandrecht unterliegende rechtswidrig veräußerte Sache, sie richtet sich gegen jeden Besitzer, auch gegen den Schuldner und Grundstückseigenthümer und bezweckt die Herausgabe der Sache zur Revenüenmasse bezw. Ersatz des Interesses wie die Eigenthumsklage (§ 3 I 15 A.L.R., Windscheid I 235 § 193 I). Ueber den Schutz des redlichen Erwerbers vgl. §§ 118 ff. I 20 A.L.Rs.

f) Die Endigung des Pfandrechts.

Peiser a. a. O. S. 41 und § 22 S. 122 ff.

Das Pfandrecht erlischt mit der Forderung, für welche es begründet ist, insbesondere infolge Befriedigung des Beschlagnahmegläubigers, dies folgt aus der accessorischen Natur des Pfandrechts, § 55 I 20 A.L.R. Es erlischt mit dem Zuschlage des Grundstücks, da der Zuschlag auf den Er-

steher mit dem Eigenthum des Grundstücks auch die Nutzungen überträgt, § 97 Ges. Das Pfandrecht erlischt durch die Zurücknahme des Antrags auf Zwangsverwaltung, da die Zurücknahme wie ein Verzicht auf die erworbenen materiellen Rechte wirkt. Das Pfandrecht erlischt ferner im Falle des § 809 C.P.O., wenn die Wirkungen der Vollziehung eines Arrestes infolge unterlassener oder verspäteter Vollziehung erloschen sind. (Jastrow, Ztschr. f. d. C.Proz. Bd. X S. 275; Falkmann, ebendaselbst Bd. XI S. 72, vgl. auch Johow Bd. VII S. 158 und Note 3 h zu § 139).

Die Beschlagnahme im Verfahren der Zwangsverwaltung dauert dagegen bis zur formellen Aufhebung des Verfahrens fort, mag auch das Pfandrecht aus materiellem Grunde bereits erloschen sein (vgl. Peiser S. 124 § 22). Auch das Reichsgericht hat in dem oben erwähnten Urtheile in Entsch. Bd. 20 S. 294 zwischen dem materiellen Ende der Zwangsverwaltung infolge Befriedigung des betreibenden Gläubigers und dem formellen Aufhebungsbeschluß unterschieden und angenommen, daß nach der materiellen Beendigung des Verfahrens der Grundstückseigenthümer mit rechtlicher Wirkung über die später fälligen Einkünfte des Grundstücks verfügen könne.

§ 144.

Das Gericht hat den Verwalter nach Anhörung des Gläubigers und des Schuldners, geeigneten Falles unter Zuziehung eines Sachverständigen, mit der erforderlichen Anweisung für die Verwaltung zu versehen, die dem Verwalter zu gewährende Vergütung festzusetzen und die Geschäftsführung desselben zu beaufsichtigen.

Das Gericht kann dem Verwalter die Leistung einer Sicherheit auferlegen, Ordnungsstrafen bis zu zweihundert Mark gegen ihn festsetzen und ihn entlassen.

Der Verwalter hat die Sorgfalt eines ordentlichen Hausvaters anzuwenden. Er ist verpflichtet, dem Gläubiger und dem Schuldner alljährlich und nach Beendigung der Verwaltung Rechnung zu legen. Die Rechnungen sind dem Gericht einzureichen und von diesem dem Gläubiger und dem Schuldner vorzulegen.

Der Justizminister kann für die Geschäftsführung der Verwalter und die denselben zu gewährende Vergütung allgemeine Anordnungen treffen.

Inhalt der Anmerkungen zu § 144.

Schuldner und betreibenden Gläubiger. 6. Die Vergütung des Verwalters: a) Höhe. b) Festsetzung. c) Berechnung. d) Zahlung. e) Buchung. f) Belege. g) In der Jahresrechnung. 7. Die Beaufsichtigung der Geschäftsführung. 8. Die Sicherheitsleistung. 9. Die Buchführung. 10. Die Einreichung des Contobuchsauszugs. 11. Die Rechnungslegung: a) Civilrechtliche Pflicht. b) Prüfung. c) Zeitpunkt der Rechnungslegung. d) Einrichtung der Jahresrechnung. e) Kraft Aufsichtsrechts. f) Erlaß. g) Abnahme. h) Eidliche Bestärkung. i) Anerkennung. k) Erinnerungen, Rechnungsprozeß. 12. Rechnungslegung in den Fällen d. Verw. durch Creditinstitute. 13. Haftbarkeit. 14. Allg. Anordnungen des Justizministers.

1. Der Sachverständige in der Zwangsverwaltung.

Vgl. Peiser, Zw.Verw. S. 154.

Die Prozeßvorschriften der C.P.O. über den „Beweis durch Sachverständige“ § 367 ff. finden auf die Zuziehung der Sachverständigen im Verfahren der Zwangsverwaltung behufs Ermittlung der zweckmäßigsten Art der Bewirthschaftung keine Anwendung, denn diese Prozeßvorschriften regeln die Erhebung des Beweises über streitige Thatsachen, welche der Entscheidung bedürfen. Deshalb finden weder die Vorschriften der C.P.O. über die Vereidigung der Sachverständigen noch diejenigen über Ablehnung, Verweigerung des Gutachtens oder den gegen Sachverständige zu übenden Zwang Anwendung. Die Ausdehnung der Vorschriften der C.P.O. in § 4 Ausf.-Ges. z. C.P.O. bezieht sich nur auf bürgerliche Rechtsstreitigkeiten, welche nicht vor die ordentlichen Gerichte gehören. Eine Beeidigung der Sachverständigen findet hiernach, abgesehen von einem eigentlichen Streitverfahren zur Entscheidung eines zwischen den Parteien schwebenden Streits nicht statt. Auch der von der A.G.O. § 4 II 6 und in der Verordn. vom 28. Juni 1844 (Ges.S. S. 249) vorgeschriebene Taxatoreneid (vgl. hierüber Jastrow Note 7 zu § 4 Tit. 6 Thl. II A.G.O.) ist nicht anwendbar. Die Zuziehung des Sachverständigen in der Zwangsverwaltung behufs Erlasses der erforderlichen Anweisungen an den Verwalter bildet lediglich einen Akt der nicht streitigen Gerichtsbarkeit, hier aber haben die Gerichte ein Recht zur Beeidigung von Zeugen und Sachverständigen nur insoweit, als ihnen das Recht für einzelne Prozeduren beigelegt ist (vgl. Jastrow a. a. O. Note 98 S. 42).

Deshalb ist auch daran festzuhalten, daß die Vernehmung der Sachverständigen durch jeden mit der Uebergabe des Grundstücks beauftragten Beamten des Gerichts, insbesondere auch durch einen Gerichtsschreibereibeamten erfolgen kann, und daß das Gericht nicht für befugt erachtet werden kann, die Grundstücksübergabe durch den Richter lediglich aus dem Grunde stattfinden zu lassen, weil es der Vereidigung eines Sachverständigen bedürfe.

Nur geeigneten Falls soll unter Zuziehung eines Sachverständigen die erforderliche Anweisung an den Verwalter festgestellt werden. Es steht aber nichts im Wege, den Sachverständigen schon im Uebergabetermine zuzuziehen, wie dies die A.G.O. im § 127 I 24 vorschrieb. Der gerichtliche Kommissarius wird die Zuziehung nicht ohne Auftrag des Vollstreckungsgerichts bewirken dürfen.

Der Sachverständige hat eine Abschätzung der Zubehörungen ꝛc. nicht vorzunehmen, zu einer solchen ist um so weniger Veranlassung, als

hiermit leicht Mißbrauch getrieben werden könnte. Ausnahme s. später zu § 1 Allg. Verf.

Der Sachverständige hat Anspruch auf Vergütung nach Maßgabe der Gebührenordnung für Zeugen und Sachverständige vom 30. Juni 1878, § 42 Ausf.Ges. z. Ger.Kost.Ges.

2. Die Anweisung für die Verwaltung.

1. Die Allg. Verf. enthält hierüber folgende Vorschriften:

a) § 3:

Der Verwalter hat bezüglich der Verwaltung den Anweisungen des Gerichts Folge zu leisten. Dagegen sind Weisungen der betreibenden Gläubiger oder des Schuldners oder die gemeinschaftlichen Weisungen beider für ihn nicht maßgebend.

b) § 4 Abs. 2:

Bei Ertheilung von Anweisungen an den Verwalter ist der Administrationsinspektor zuzuziehen.

c) § 4 Abs. 5:

Der Administrationsinspektor ist ermächtigt, in einzelnen dringenden Fällen dem Verwalter insoweit Anweisungen zu geben, als das Gericht zur Ertheilung derselben befugt ist; der Verwalter ist zur Befolgung solcher Anweisungen verpflichtet. Von den Anweisungen hat der Inspektor alsbald dem Gerichte Anzeige zu machen, welches dieselben zu prüfen und ausdrücklich zu bestätigen oder aufzuheben hat.

Vgl. hierüber Anmerkungen zu §§ 3 und 4 Allg. Verf.

3. Die rechtliche Wirkung der Anweisung.

Zu prüfen ist, welchen Einfluß die Zuwiderhandlung gegen die gerichtliche Anweisung und der Mangel einer solchen auf die Gültigkeit der Rechtshandlungen des Verwalters ausübt.

Jäckel hat sich über diese Frage nicht geäußert, nach Krech und Fischer S. 611 zu § 144 soll der Verwalter Dritten gegenüber zu allen Handlungen legitimirt sein, welche zur Führung der Verwaltung gehören, ohne daß die Ueberschreitung der gerichtlichen Anweisung einen Einfluß auf die Gültigkeit der Handlung ausübt. Der gerichtlichen Anweisung soll hiernach eine materiellrechtliche Wirkung nicht beizumessen sein.

Dieser Annahme ist nicht beizutreten. Der Verwalter ist durch das Gesetz zur Vertretung des Schuldners berufen, aber nur zu solchen Rechtshandlungen legitimirt, welche nach den Vorschriften des für die Verwaltung maßgebenden bürgerlichen Rechts in den Kreis der Verwaltung fallen, als Akte der Verwaltung gelten müssen und durch die gerichtliche Anweisung nicht untersagt sind. Ein Zuwiderhandeln gegen die Anweisung des Gerichts hat nicht nur dem Schuldner, sondern auch Dritten gegenüber die Wirkungen, welche das bürgerliche Recht an die Ueberschreitung des Auftrags knüpft. Im Gebiete des preußischen Rechts gelten hierfür folgende Grundsätze: Die Abweichung von der gerichtlichen Anweisung braucht der Schuldner nicht zu

genehmigen; will er den Vortheil daraus sich zueignen, so muß er auch die Abweichung genehmigen. Der dritte Kontrahent hat die Pflicht, sich die gerichtliche Anweisung anzeigen zu lassen, vernachlässigt er dieses, so kann er sich wegen eines gegen sie vollzogenen Geschäfts nur an den Verwalter halten (vgl. §§ 91 ff., 96 Tit. 13 Thl. I A.L.Rs.). Die Ueberschreitung der Anweisung kann der Dritte nicht geltend machen, wenn der Schuldner sie genehmigt. Durch nachträgliche Genehmigung des Gerichts wird sowohl dem Schuldner als dem Dritten gegenüber die gegen die gerichtliche Anweisung unternommene Handlung des Verwalters rechtsverbindlich.

Der Mangel der Anweisung übt auf die Gültigkeit der Handlungen des Verwalters keinen Einfluß, entscheidend bleibt lediglich, daß das Rechtsgeschäft in den Kreis der Verwaltung fällt.

4. Der Inhalt der Anweisung.

Die gerichtlichen Anweisungen erfolgen, soweit sie erforderlich, schon bei Beginn der Verwaltung und auch im Laufe derselben, sofern Veranlassung hierzu vorliegt, stets aber nach Anhörung des Gläubigers (betreibenden) und Schuldners, geeigneten Falles unter Zuziehung eines Sachverständigen.

Das Reichsgericht sagt über den Inhalt der vom Gericht zu erlassenden Anweisungen: Die Vorschrift des § 144, wonach das Gericht den Verwalter mit der erforderlichen Anweisung für die Verwaltung versehen kann, bezieht sich nur auf den technischen Betrieb, die Rechnungslegung, die Anweisung zur Zahlung u. s. w. Es ist keineswegs beabsichtigt, das Gericht durch Beilegung von Disziplinarbefugnissen zu einer oberen Instanz für Verwaltungssachen zu machen. (Es wird auf die Motive der Konkursordnung in Betreff der analogen Stellung des Konkursverwalters § 75 Konk.Ordn. verwiesen.) Rassow-Küntzel Bd. 31 S. 1164.

Die gerichtlichen Anweisungen dürfen nicht in Widerspruch mit der allgemeinen Verfügung des Justizministers treten. Hinsichtlich der Art der Benutzung ist insbesondere § 5 der Allg. Verf. zu beachten, danach hat der Verwalter die Art der Benutzung des Gegenstands, welche bis zur Einleitung der Verwaltung bestand, beizubehalten. Hält dagegen der Verwalter eine Abweichung von dieser wie den übrigen Vorschriften des § 5 der Allg. Verf. für angemessen, so hat er die Entscheidung des Gerichts einzuholen. Die gerichtlichen Anweisungen, welche die Art der Benutzung betreffen, sind demnach durch die Allg. Verf. des J.M. beschränkt. Das Gericht ist nicht befugt, im Widerspruche mit dem Verwalter die Aenderung der bisherigen Benutzung anzuordnen u. s. w.

Von der eigentlichen Anweisung ist zu unterscheiden die Belehrung des Verwalters über allgemeine Normen, deren Geltung von jeder gerichtlichen Anweisung unabhängig ist. Die letztere enthält begrifflich nur solche Anordnungen, die nur gelten, weil das Gericht sie getroffen hat.

5. Die **rechtliche Stellung des Verwalters** und zwar:

a) gegenüber dem Vollstreckungsgericht.

In der Theorie (vgl. Struckmann und Koch, Kommentar zur C.P.O. zu §§ 752, 754) und auch in der Rechtsprechung (vgl. O.L.G. Dresden vom 15. Mai 1882, Seuffert, Arch. 38 S. 113) ist vereinzelt die Ansicht vertreten worden, daß das Gericht des von ihm bestellten Verwalters sich als seines Organs bediene, daß der Sequester lediglich in ein obligatorisches, rein privatrechtlichen Grundsätzen unterstelltes Rechtsverhältniß zum Richter trete. Die Annahme, daß der Sequester nur ein Hülfsorgan, ein Beauftragter des Gerichts sei, entsprach allerdings dem früheren Rechte. Nach der preußischen Allgemeinen Gerichtsordnung verwaltete das Gericht mit Hülfe des Verwalters, das entsprach der rechtlichen Stellung, welche auch der Vormund nach preußischem Landrecht gegenüber dem Gericht einnahm, er war der Beauftragte des Gerichts.

Nach dem Ges. vom 13. Juli 1883 kann jedoch kein Zweifel darüber obwalten, daß der Verwalter kein bloßes Hülfsorgan des Gerichts ist. Das Reichsgericht ist dieser allerdings in dem Urtheile vom 11. Mai 1887 von ihm vertretenen Auffassung (vgl. J.M.Bl. 1887 S. 252, Jur. Wochenschr. S. 299) in einer früheren Entscheidung vom 13. Okt. 1886 (mitgetheilt in Rassow-Küntzel Bd. 31 S. 1164) noch mit Recht entgegengetreten und hat unter Hinweis auf die analoge Stellung des Konkursverwalters angenommen, daß nach dem Ges. vom 13. Juli 1883 die Verwaltung nicht vom Gericht, sondern selbständig vom Verwalter geführt werde, daß der Verwalter mithin nicht die Stellung eines die Anweisungen des Gerichts ausführenden Organs habe.

Wie der Vormund nicht mehr Beauftragter und Organ des Richters ist, sondern kraft des Gesetzes selbständig die Vormundschaft führt (vgl. Dernburg-Schultzenstein, Vorm.R. § 7 S. 20 ff.), so führt jetzt auch der Verwalter selbständig die Geschäfte der Verwaltung. Seine Selbstständigkeit kann jedoch durch die Anweisungen des Vollstreckungsgerichts eingeschränkt werden. Dies folgt

a) aus dem Gesetze selbst.

§ 144 Abs. 1:

Das Gericht hat den Verwalter mit der erforderlichen Anweisung für die Verwaltung zu versehen;

b) aus den Motiven, in denen hervorgehoben wird, daß es von den Umständen des Falles abhänge und nur, nach Anhörung des Gläubigers und Schuldners, durch das Gericht bestimmt werden könne, wie die Zwangsverwaltung zu führen, ob durch eigene Bewirthschaftung oder durch Verpachten oder Vermiethen oder durch Uebergang von der einen Benutzungsart zur andern.

Hieraus ergiebt sich, daß der Verwalter den Anweisungen des Gerichts bezüglich der Verwaltung Folge zu leisten hat. Bezüglich der Erhebung der Einkünfte aber sind mit Rücksicht auf die Vorschrift des § 142 Abs. 2 und 3 gerichtliche Anweisungen nicht zu erlassen, die Selbständigkeit des Verwalters unterliegt in dieser Hinsicht keiner Einschränkung.

b) Rechtliche Stellung des Verwalters gegenüber dem Schuldner und den betreibenden Gläubigern.

Ueber die Frage, welche rechtliche Stellung der Verwalter nach dem Gesetze vom 13. Juli 1883 habe, sind in Theorie und Praxis die Meinungen getheilt.

Krech und Fischer zu § 142 S. 603 halten den Verwalter der Zwangsverwaltung für ein Organ, welches kraft Amtes, ohne Vertreter oder Rechtsnachfolger einer der Parteien zu sein, Rechte des Schuldners ausübt, um dadurch den in der Form der Zwangsverwaltung gewährten staatlichen Rechtsschutz verwirklichen zu helfen. Die Aufgabe des Verwalters sei ein Staatsamt im weiteren Sinne des Wortes, der Verwalter selbst ein Organ des Staats. Eine lediglich privatrechtliche Auffassung dieser Stellung sei also von selbst ausgeschlossen. Der gleichen Ansicht ist Falkmann § 37 S. 262.

Jäckel Note 5 zu § 142, Note 3 zu § 144, Altvater in Mecklenburgische Zeitschrift I 308, Henle, vergleichende Darstellung der preuß. und bayr. Subh.Ordn. S. 228 Nr. 3, Rönne, Ergänzungen zum A.L.R. zu § 85 Tit. 13 Thl. I, 7. Ausgabe, Rintelen S. 137 und Peiser, Zw.Verw. § 15 vertreten dagegen die Ansicht, daß der Verwalter im Kreise der ihm übertragenen Geschäftsführung den Schuldner vertrete.

Das Reichsgericht hat in dem Urtheile vom 22. Mai 1889 (Entsch. Bd. 24 S. 304) angenommen, daß auf die von dem Zwangsverwalter im Laufe der Zwangsverwaltung vorgenommenen Rechtshandlungen der Begriff der Stellvertretung im eigentlichen Sinne nicht anwendbar ist, daß vielmehr der Verwalter, analog dem Konkursverwalter, diese Handlungen im eigenen Namen vornimmt, wenngleich der Erfolg derselben nicht ihn persönlich, sondern die Zwangsverwaltungsmasse und die in dieser zusammengefaßten Interessen trifft.

Aehnlich Dernburg, pr. Hyp.R. § 54 S. 436: „Der Verwalter ist nicht einseitig als Stellvertreter des Schuldners aufzufassen; er handelt vielmehr für alle bei der Zwangsverwaltung interessirten Personen."

Im § 197 des Entwurfs eines Reichsgesetzes, betr. die Zwangsvollstr. in das unbew. Verm., ist dagegen die Vertretungstheorie zur Geltung gebracht. Die Motive hierzu führen unter der Ueberschrift „rechtliche Stellung des Verwalters" Folgendes aus:

> Die Rechte und Pflichten des Verwalters bestimmen sich durch den Zweck der Verwaltung. In Preußen (§ 142 Abs. 3) und Oldenburg (Art. 82 Abs. 3) ist der Verwalter auf Grund der Ernennung (Bestellung) zur Einziehung der in Leistungen Dritter bestehenden Einkünfte an Stelle des Schuldners berechtigt. Sachsen (§ 190), Bayern (Art. 137) und Braunschweig (§ 100) sind weniger enthaltsam; sie kennzeichnen ausführlicher die Handlungen, zu deren Vornahme mit rechtlicher Wirkung gegen den Schuldner der Verwalter ermächtigt sein soll. Eine grundsätzliche Verschiedenheit in der Auffassung der Vertretungsmacht des Verwalters scheint

jedoch nicht zu bestehen. Der Verwalter ist Vertreter des Schuldners, freilich ein demselben aufgezwungener Vertreter, aber doch immerhin der Vertreter desselben in der Verwaltung des Grundstücks. Von der Stellung des Konkursverwalters unterscheidet sich seine Stellung namentlich dadurch, daß er zur Vertretung der bei der Verwaltung betheiligten Gläubiger nicht berufen ist. Es erscheint zweckmäßig, in dem Gesetze den Umfang der Rechte und Pflichten des Verwalters nach dem Vorgange von Sachsen durch Betonung der prinzipiellen Seite erschöpfend, aber zugleich unter Hervorhebung der wichtigsten Einzelheiten zu bestimmen.

Die Anwendung der Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuchs §§ 115—117 auf Rechtsgeschäfte des Verwalters ist nicht zweifelhaft.

Danach ist einem Streite über die rechtliche Stellung des Zwangsverwalters nach dem Reichsgesetze wohl vorgebeugt. Petersen weist mit Recht darauf hin, daß es zweckmäßig gewesen wäre, auch die rechtliche Stellung des Konkursverwalters im Gesetze selbst zu entscheiden (vgl. Ztschr. f. d. Civ.Proz. Bd. 9 S. 1 ff.

Die Bedenken, die gegen die Annahme, daß der Konkursverwalter lediglich gesetzlicher Vertreter des Schuldners sei, hervorgetreten sind, können in der That hinsichtlich der Zwangsverwaltung nicht Platz greifen. Dem Zwangsverwalter ist nicht wie dem Konkursverwalter das Recht eingeräumt, Rechtshandlungen des Schuldners anzufechten, auch greift die Mitbetheiligung, welche den Konkursgläubigern hinsichtlich der Wahl des Verwalters und der Verfügung über die Masse durch die Konkursordnung zugesichert ist, in der Zwangsverwaltung nicht Platz, denn der Verwalter der Zwangsverwaltung wird vom Gericht ernannt, ohne daß den betreibenden oder Realgläubigern ein Recht auf die Auswahl eines bestimmten Verwalters zusteht, auch hat der Verwalter in der Zwangsverwaltung niemals Anordnungen der Gläubiger hinsichtlich der Verwaltung Folge zu leisten. Das Gesetz vom 13. Juli 1883 giebt den betreibenden Gläubigern nur das Recht, hinsichtlich der dem Verwalter zu ertheilenden Anweisung gehört zu werden, dasselbe Recht ist dem Schuldner eingeräumt (§ 144 a. a. O.).

Auch die rechtliche Stellung des Konkursverwalters, dessen Stellung ja der des Zwangsverwalters analog ist, ist Gegenstand vielfacher Erörterung geworden, vgl. insbesondere Petersen's Abhandlung „Beiträge zur juristischen Konstruktion der Konkursrechtsverhältnisse" in der Zeitschrift für d. Civ.Proz. Bd. 9 S. 1 ff. Petersen hält gegen v. Canstein und Völderndorf in Uebereinstimmung mit Sarwey § 5 Note 4 Konk.O., Wilmowski 3. Aufl. S. 30 ff., 58 ff., Fitting, Lehrbuch § 5 S. 30 ff. den Konkursverwalter für den gesetzlichen Vertreter des Schuldners. Ebenso Petersen-Kleinfeller, Konk.O. S. 30—33.

Daß der Konkursverwalter in seinen die Konkursmasse betreffenden Funktionen Vertreter der Konkursgläubiger ist, nimmt dagegen insbesondere Seuffert, „zur Geschichte und Dogmatik des deutschen Konkursrechts",

Nördlingen 1888 an. Siehe hierüber Petersen bei Rassow-Küntzel Bd. 34 S. 777 ff.

Sehr eingehend hat neuerdings auch das Reichsgericht aus Anlaß der Prüfung, ob der Gemeinschuldner als Zeuge im Rechtsstreit zwischen Konkursgläubiger und Konkursverwalter zu vernehmen sei, die rechtliche Stellung des Konkursverwalters erörtert. In dem Urtheile vom 30. März 1892 (dritte Beilage zum Reichsanzeiger, ausgegeben 28. Juni 1892) verwirft das Reichsgericht die sogen. Vertretungstheorien und gelangt zum folgenden Ergebnisse:

> „Der Konkursverwalter ist ein im öffentlichen Interesse geschaffenes Organ für die Durchführung des Zwecks des Konkurses, das seine Legitimation zur Ausübung der ihm übertragenen Funktionen unmittelbar aus dem Gesetze entnimmt. Er handelt nicht als Vertreter des Gemeinschuldners oder der Konkursgläubiger, denn seine Funktionen gehen über den Kreis der rechtlichen Befugnisse dieser hinaus, er handelt auch nicht als Vertreter der Konkursmasse, die überhaupt kein Vermögenssubjekt, sondern nur ein der Verfügung des Konkursverwalters unterworfenes Vermögensobjekt bildet; er handelt lediglich kraft gesetzlichen Auftrages zur Erfüllung der ihm gestellten Aufgabe. Hat er dabei auch die Interessen des Gemeinschuldners und der Konkursgläubiger wahrzunehmen, so geschieht dies dennoch nicht in stellvertretender Ausübung von rechtlichen Befugnissen dieser Personen, sondern in Erfüllung der ihm gesetzlich auferlegten Verpflichtungen."

Das Reichsgericht verweist hierbei auf Fischer, Lehrbuch des pr. Privatr. § 136 S. 776, denselben in seinen und Bekker's Beiträgen zur Erläuterung und Beurtheilung des Entwurfs eines bürgerlichen Gesetzbuchs 6. Heft S. 45 und in der Zeitschrift für Civilprozeß Bd. 10 S. 436; Eccius, pr. Privatrecht 6. Auflage Bd. 1 § 19 S. 103 und § 116 S. 797; Oetker, konkursrechtliche Grundbegriffe Bd. 1 S. 51, 112, 314. (Das Urth. des Reichsger. ist jetzt auch in Entsch. Bd. 29 S. 29 mitgetheilt.)

6. **Die Vergütung des Verwalters.**

a) Die Höhe der Vergütung.

Die Allg. Verf. hat im § 15 in Betreff der Verwaltung von Gegenständen, welche durch Verpachten oder Vermiethen benutzt werden, allgemeine Anordnungen getroffen, vgl. später dies.

Für die Verwaltung von Gegenständen, die nicht durch Verpachten oder Vermiethen benutzt werden, ist die Festsetzung der Vergütung dem Gericht im Einzelfalle überlassen. Die Vergütung umfaßt die gesammte Thätigkeit des Verwalters einschließlich der Prozeßführung (analog Tarif zur preuß. Konk.Ordn. vom 8. Mai 1855). Der Konkursverwalter, welcher auch zum Verwalter in der Zwangsverwaltung bestellt ist, erhält neben seinem Honorar als Konkursverwalter die Vergütung für die

Geschäftsführung in der Zwangsverwaltung. S. Senst, Anl. zur Verwaltung von Konkursen 2. Aufl. S. 21.

b) Die Festsetzung der Vergütung.

Die Festsetzung kann nach Anhörung des beitreibenden Gläubigers und Schuldners erfolgen. Vorgeschrieben ist die Anhörung nicht. Gegen den Festsetzungsbeschluß steht sowohl dem Verwalter als den Parteien das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zu. (§ 701 C.P.O.). Daß allen Interessenten des Verfahrens (§ 21 Ges.) also insbesondere auch den Realberechtigten das Rechtsmittel zustehe (Krech u. Fischer S. 613), ist nicht anzunehmen. Wegen Festsetzung der Vergütung durch Creditinstitute vgl. § 145 Ges. und § 30 Allg. Verf.

c) Die Berechnung der Vergütung.

Für die Vergütung des Verwalters ist eine eingehende Berechnung derselben als Beleg aufzustellen. § 17 Abs. 2 Allg. Verf. — s. später.

d) Die Zahlung der Vergütung.

Die Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung werden nach § 148 Ges. aus den erzielten Einkünften des Grundstücks vorweg bestritten, § 148 Ges. Zu den Ausgaben gehört auch die dem Verwalter zustehende Vergütung.

Zu beachten sind hierbei die Vorschriften der §§ 9 Abs. 1 und 11 Abs. 1 der Allg. Verf.

> Außer den in § 148 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 bezeichneten Zahlungen darf der Verwalter Zahlungen an die bei dem Verfahren betheiligten Gläubiger nur auf Anweisung des Gerichts leisten.
>
> Der Verwalter hat von den Einnahmen stets so viel zurückzubehalten, um die nöthigen Ausgaben der Verwaltung, einschließlich der in § 148 des Ges. vom 13. Juli 1883 erwähnten Leistungen, der Gerichtskosten für die Verwaltung und der ihm selbst zustehenden Vergütung berichtigen zu können.

Die Gebühren des Verwalters sind aber immer erst beim Abschluß des Quartalkontos aus dem Bestande zu entnehmen, (§ 21 Abs. 3 der Allg. Verf.) bezw. falls ein Kontobuch nicht geführt wird (§ 28 Allg. Verf.), beim Abschluß des Quartals.

Vgl. auch Bemerkungen zu § 11 Allg. Verf. über die Berichtigung der Vergütung, falls der Verwalter unterlassen hat, sie vor Beendigung der Verwaltung aus dem Bestande zu entnehmen oder für ausgiebige Gläubigervorschüsse zu sorgen, ferner über das Vorrecht des § 24 Ges. bei der Vertheilung des Kaufgeldes eines versteigerten Grundstücks: Anhang zu § 148 Ges.

e) Die Buchung der Vergütung.

Die Gebühren des Verwalters sind in das Konto (§ 20 Allg. Verf., Muster-Anlage B) erst beim Abschluß des Quartalkontos einzutragen, § 21 Abs. 3 Allg. Verf. Macht das Gericht von dem Vorbehalte Gebrauch, für

die Verwaltung solcher Gegenstände, welche nicht durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt werden, besondere Bestimmungen über die Art der Buchführung zu treffen (§ 28 Allg. Verf.), so erfolgt die Buchung der Gebühren nach Maßgabe der besonderen Bestimmungen des Vollstreckungsgerichts. In jedem Falle ist aber die Entnahme der Vergütung aus dem Bestande in das nach § 19 Allg. Verf. zu führende Kassenbuch einzutragen.

f) Belege über die Vergütung.

Ueber die Entnahme der Vergütung ist nur eine Berechnung als Belag aufzustellen, § 17 Abs. 2 Allg. Verf. Hierauf ist die laufende Nummer des Kassenbuchs zu vermerken. § 19 Abs. 2 Allg. Verf.

g) Die Vergütung in der Jahresrechnung.

Hierüber bestimmt § 26 Allg. Verf. s. später. Die Vergütung wird in der Rechnung unter Abschnitt 7 nachgewiesen. Hinsichtlich der Schlußrechnung s. später zu § 23 Allg. Verf.

7. Die Beaufsichtigung der Geschäftsführung des Verwalters.

Vgl. hierüber Peiser, Zw.Verw. § 20 S. 103 ff.

a) Durch die Allg. Verf. § 4 Abs. 4 ist dem Vollstreckungsgericht die Befugniß ertheilt, sich bei der Beaufsichtigung der Geschäftsführung des Verwalters der Mitwirkung des Administrationsinspectors zu bedienen; ein anderer Beamter ist zu dieser Mitwirkung nur insoweit zu verwenden, als hierbei Kalkulaturarbeiten in Frage kommen, welche der Administrationsinspektor wegen Geschäftsüberhäufung nicht übernehmen kann.

(Administrationsinspectoren sind nur bei den Amtsgerichten in Berlin und Breslau ernannt.)

Der Administrationsinspector bildet hierbei nicht eine besondere Aufsichtsinstanz, er ist vielmehr nur ein Hilfsorgan des Gerichts. Zu eigenen Entscheidungen, etwa über Verhängung von Rügen, Ordnungsstrafen oder Entlassung des Verwalters ist er nicht berechtigt, er wirkt eben nur bei der Beaufsichtigung mit.

Das Institut der Administrationsinspectoren ist nicht neu; unterm 17. April 1812 war eine „Instruktion für den Häuseradministrationsinspector in Berlin" erlassen (v. Kamptz, Jahrbücher Bd. 1 S. 95—112), welche in 34 Paragraphen die Obliegenheiten desselben regelt. An die Stelle dieser Instruction trat später die „Instruction für den Häuseradministrationsinspector" als zweiter Abschnitt der „neuen Häuseradministrationsordnung für die Stadt Berlin und deren Umgegend" vom 1. September 1840 (§§ 56—136 ff.), vgl. später Bem. zu § 4 Allg. Verf.

b) Aus dem Aufsichtsrecht folgt die Befugniß des Gerichts zur Ertheilung von Rügen und Verweisen (Krech u. Fischer S. 614 zu § 144; a. M. Knorr Note 2 zu § 144 S. 365, Petersen-Kleinfeller zu § 75 Konk.O. bezüglich des Konkursverwalters), zur Festsetzung von Ordnungsstrafen bis zu 200 Mark und zur Entlassung des Verwalters. In Betreff der Ordnungsstrafen sei auf die Ausführungen von Dernburg-Schultzen-

stein in § 20 Vorm.R. verwiesen. Die Strafen sind nicht dazu bestimmt, begangene Ordnungswidrigkeiten zu ahnden, sie bilden vielmehr Executivstrafen, die den Zweck haben, den Verwalter zur Erfüllung seiner Pflichten anzuhalten. Es ist also dem Gerichte gestattet, dem Verwalter Handlungen oder Unterlassungen bei Strafe anzubefehlen und im Falle der Zuwiderhandlung diese Strafe festzusetzen. Dagegen kann das Gericht nicht etwa begangene Pflichtwidrigkeiten des Verwalters nachträglich mit einer disciplinaren Strafe belegen, welche vorher nicht angedroht war. Vgl. Note 3 und 4 bei Dernburg-Schultzenstein a. a. O.

Das Vollstreckungsgericht und das Beschwerdegericht kann die Ordnungsstrafe wieder aufheben. Eine Umwandlung einer nicht beizutreibenden Strafe in Freiheitsstrafe findet nicht statt (vgl. Peiser § 20 S. 105).

Die Entlassung kann nicht nur wegen Pflichtwidrigkeit, sondern auch wegen Untüchtigkeit erfolgen. (Ueber die abweichenden Bestimmungen der Vormundschaftsordnung (§ 63 Vorm.O.) und der Konkursordnung (§ 76 Konk.O.) s. Peiser, Zw.Verw. a. a. O. S. 105.)

Obwohl der Verwalter kein Recht auf die Verwaltung hat, so wird ihm doch das Rechtsmittel der Beschwerde über die Entlastung nicht zu versagen sein. Vgl. Peiser, Zw.Verw. § 16 S. 13. (Auch dem Konkursverwalter, dessen Stellung derjenigen des Zwangsverwalters analog ist, wird das Recht der Beschwerde über die Entlassung eingeräumt. Siehe Wilmowski, Konk.O. Note 1 zu § 76, Senst, Anleitung S. 2.) Der Verwalter hat gegen alle in Ausübung des Aufsichtsrechts ergangenen Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts die Beschwerde, nicht die sofortige, welche nur für Entscheidungen privatrechtlichen Inhalts stattfindet. (Vgl. Peiser a. a. O.)

c) Auch die Häuseradministratoren unterliegen der Aufsicht des Vollstreckungsgerichts und nicht der Disciplinargewalt der dienstaufsichtführenden Behörde. Der Häuseradministrator kann daher vom Vollstreckungsgericht wegen Pflichtwidrigkeit oder Untüchtigkeit entlassen werden.

d) Auf dem Aufsichtsrecht beruht auch die Vorschrift im § 29 der Allg. Verf., wonach der Verwalter zu jeder Zeit dem Gericht oder einem mit der Prüfung seiner Geschäftsführung beauftragten Beamten des Gerichts sowie dem etwa bestellten Administrationsinspektor die von ihm geführten Bücher, die auf seine Geschäftsführung bezüglichen Akten und sonstigen Schriftstücke und die in seinen Händen befindlichen Einnahmen aus der Verwaltung auf Verlangen vorzulegen und jede weitere, zur Prüfung seiner Geschäftsführung verlangte Auskunft zu ertheilen hat. s. später Bemerkungen zu § 29 Allg. Verf. auch in Betreff der Kassenrevision ebendaselbst.

8. Die Sicherheitsleistung.

Daß das Gericht dem Verwalter die Leistung einer Sicherheit auferlegen kann, entspricht dem bisher geltenden Recht. Nach dem Rescript vom 2. Mai 1834 (Jahrb. Bd. 43 S. 491) mußte sich die Höhe der Kaution nach dem ungefähren Betrage der jährlichen Einnahme richten. (Vgl. Löwen-

berg, Exec. in Civ.S. S. 157.) Auch der Entw. des Reichsges. hält an der Befugniß, Sicherheitsleistung zu fordern, fest (vgl. § 196). Ein Verzicht der Parteien auf Sicherheitsleistung ist jedoch für das Vollstreckungsgericht bindend.

Die Art und Höhe der zu leistenden Sicherheit wird vom Gericht nach freiem Ermessen bestimmt (vgl. §§ 184 ff. I 14 A.L.Rs.; Knorr Note 4 zu § 144). Die Anwendbarkeit des § 101 C.P.O. ist deshalb ausgeschlossen. Die Sicherheitsleistung hat auch nicht die Natur einer prozessualischen im Sinne des § 101 C.P.O., ist vielmehr ebenso wie die vormundschaftliche Sicherheitsleistung die Folge einer civilrechtlichen Verpflichtung. (A. M. Wilmowski, Konk.O. Note 2 zu § 70, „weil den Betheiligten nicht ein Recht auf das Erfordern der Kaution eingeräumt ist" — in Betreff des Konkursverwalters.) Auch Kautionshypothek und Bürgschaft können hiernach zugelassen werden. Von der ersteren wird aber mit Rücksicht auf die zumeist kurze Dauer der Zwangsverwaltungen besser abzusehen sein. Wird Kautionshypothek bestellt, so ist das Vollstreckungsgericht weder zur Bewilligung der Löschung, noch weniger zur Stellung des Löschungsantrages befugt (vgl. Note 20 zu § 84 bei Dernburg-Schultzenstein, Vorm.R. bezüglich der Sicherheitsstellung des Vormunds). Die Bewilligung der Löschung wird vielmehr von dem Schuldner und betreibenden Gläubiger ertheilt. Die Sicherheitsleistung erfolgt lediglich zu Gunsten der betreibenden Gläubiger und Schuldner. Nur ihnen gegenüber findet eine Rechnungslegung statt, deshalb haben auch nur sie über Entlastung des Verwalters und über Rückgabe der Sicherheit bezw. Bewilligung der Löschung der Kautionshypothek zu befinden. Wird von ihnen dem Verwalter Decharge ertheilt, so steht der Rückgabe der Sicherheit 2c. auch dann nichts entgegen, wenn seitens anderer Betheiligter, insbesondere der nicht beigetretenen Realgläubiger Ansprüche aus der Geschäftsführung des Verwalters erhoben werden.

Nachdem die Sicherheit geleistet ist, darf das Vollstreckungsgericht von seiner Befugniß, sie zu erlassen, nicht mehr Gebrauch machen, denn nunmehr haben die Parteien ein Recht auf die Sicherung ihrer Ansprüche durch die Kaution erworben. So auch bezüglich des Konkursverwalters Wilmowski zu § 70 K.O. Note 2. A. M. jedoch Petersen u. Kleinfeller Anm. II 4.

Werden seitens des Schuldners oder der betreibenden Gläubiger Erinnerungen gegen die Rechnung des Verwalters erhoben und die Decharge versagt, so erfolgt die Entscheidung über die Rückgabe der Sicherheit im Prozeßwege, denn dem Vollstreckungsgericht ist nicht wie dem Vormundschaftsgericht die Entscheidung, unter Ausschluß des Rechtswegs, übertragen, ob und wie viel von der Sicherheit zurückzubehalten oder von der Hypothek ungelöscht zu lassen sei. Die Vorschrift der Vorm.Ordn. (§ 70) ist eine singuläre, welche einer ausdehnenden Anwendung nicht unterliegt (vgl. über § 70 Vorm.Ordn. Dernburg-Schultzenstein § 84 S. 343).

Was die Sicherheitsleistung der ein für allemal bestellten Häuseradministratoren betrifft, so ist daran festzuhalten, daß auch bezüglich

ihrer lediglich das Vollstreckungsgericht und nicht die Justizverwaltung oder dienstaufsichtführende Behörde über die Nothwendigkeit, die Art und Höhe ihrer Sicherheitsleistung zu befinden hat. Die Befugniß des Vollstreckungsgerichts, in einzelnen Fällen besondere Sicherheitsleistung zu fordern, wird durch generelle Sicherheitsleistung nicht beeinträchtigt.

Die Kautionen der vor Erlaß des Gesetzes vom 13. Juli 1883 bestellten Häuseradministratoren hafteten allerdings nach Maßgabe der Bestellung und des Gesetzes vom 25. März 1873 (Ges.S. S. 125), betreffend die Kautionen der Staatsbeamten, denn bis zum Erlaß des Gesetzes v. 1883 waren die Häuseradministratoren Beamte, welche nach Maßgabe der §§ 5 ff. Gesetzes vom 25. März 1873 eine Amtskaution durch Uebergabe zum Faustpfande leisteten. Ist jedoch noch nach dem Inkrafttreten des Ges. vom 13. Juli 1883 eine Amtskaution bestellt, so wird hierdurch eine Haftbarkeit für die betreibenden Gläubiger und den Schuldner einer einzelnen Verwaltung nicht begründet, denn die Amtskaution wird lediglich dem Staate für das Dienstverhältniß geleistet, (s. § 1 Ges. vom 25. März 1873), die betreibenden Gläubiger und der Schuldner können daher nicht für befugt erachtet werden, der Rückgabe einer nach dem 13. Juli 1883 generell bestellten Kaution zu widersprechen. Zur Begründung eines Pfandrechts zu Gunsten der Parteien würde auch eine in jedem besonderen Falle abgegebene Erklärung des Verwalters nicht genügen.

Eine allgemeine Kautionspflicht der Häuseradministratoren besteht aber nach dem Gesetze vom 13. Juli 1883 überhaupt nicht mehr. Die Vorschrift der Königl. Verordnung vom 7. Sept. 1879, betreffend die Kautionen der Beamten in dem Bereiche der Justizverwaltung (Ges.S. S. 611), wonach die Häuseradministratoren zur Kautionsleistung verpflichtet sind, ist durch das Gesetz vom 13. Juli 1883 beseitigt, denn die Häuseradministratoren sind hiernach nicht mehr Beamte. Vgl. oben Note 3 zu § 142. In der Verordnung vom 2. März 1885, betr. die Kautionen der Beamten in dem Bereiche der Justizverwaltung, sind deshalb die Häuseradministratoren in dem Verzeichniß der kautionspflichtigen Beamten nicht mehr aufgenommen. (Vgl. Ges.S. S. 59 von 1885 und J.M.Bl. S. 114.)

9. Die Buchführung.

Das Gesetz vom 13. Juli 1883 hat eine Bestimmung über die Verpflichtung des Verwalters zur Buchführung nicht getroffen. Diese Verpflichtung folgt indessen aus dem bürgerlichen Rechte, § 136 I 14 A.L.Rs. Unter ausdrücklichem Hinweis auf diese Vorschrift schrieb schon die Instruktion für die Hausadministratoren in Berlin vom 17. April 1812 die Führung eines Kassenbuchs (§ 3 das.) und Eintragungen in die Formulare „Soll einkommen“ und „Soll ausgegeben werden“ vor (§§ 5 ff. das.). Die spätere Häuseradministrationsordnung für die Stadt Berlin und deren Umgegend vom 1. Sept. 1840 hat dann ebenfalls im § 24 die Bestimmung getroffen, daß ein Kassenbuch und ein besonderes Kontobuch zu führen seien. Diese Verpflichtung ist nunmehr in die Allg. Verf. vom 7. März 1892

übernommen und für den gesammten Geltungsbereich des Gesetzes vom 13. Juli 1883 im § 19 die Führung des Kassenbuchs, im § 20 des Kontos vorgeschrieben, und in dem § 21 über die Eintragung der Solleinnahme (Soll eingenommen werden) und der Sollausgabe (Soll ausgegeben werden) nähere Bestimmung getroffen.

Im § 28 der Allg. Verf. ist jedoch dem Vollstreckungsgerichte vorbehalten, für die Verwaltung solcher Gegenstände, welche nicht durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt werden, besondere Bestimmungen über die Art der Buchführung und Rechnungslegung zu treffen. In jedem Falle ist aber ein Kassenbuch mit Verweisung auf andere Bücher oder Belege zu führen. Hiernach ist die Führung des Kontobuchs für die Verwaltung der vom Verwalter selbst bewirthschafteten ländlichen Grundstücke nur bis zum Erlaß anderweiter gerichtlicher Anordnungen obligatorisch. Vgl. später zu §§ 19 ff. Allg. Verf.

Ueber die Beschaffung schriftlicher Belege, deren Numerirung, Sammlung u. s. w. vgl. §§ 17 ff. Allg. Verf.

Ueber die Anlegung und Einrichtung von Akten und Eintragung in dieselben, Numerirung derselben, Verzeichniß der Akten vgl. § 18 Allg. Verf.

10. Die Einreichung des Kontobuchsauszugs.

Die Allg. Ger.Ordn. verordnete im § 124 I 24 zum Schlusse: Was am Ende jedes Quartals von den Einkünften nach Abzug der Ausgabe übrig bleibt, muß der Administrator nach Anweisung des Gerichts abliefern. Unter ausdrücklichem Hinweis auf diese Pflicht verordnete schon die Instr. vom 17. April 1812 im § 13 die Einreichung eines vierteljährlichen Rechnungsauszugs spätestens innerhalb acht Tagen nach dem ersten April, ersten Juli, ersten Oktober und ersten Januar.

Die Häuseradm.Ordn. vom Jahre 1840 verordnete im § 41 ebenfalls die Einreichung von Quartalrechnungsextrakten, außerdem aber auch im § 46 die Anfertigung von Bestandsnachweisungen.

Die Allg. Verf. vom 7. März 1892 hat lediglich zur Controlle der Verwaltung die Einreichung des Kontobuchsauszugs (§ 22) verordnet; die Einreichung geschieht vor Ablauf der Monate Januar, April, Juli, Oktober durch Vermittelung des etwa bestellten Administrationsinspektors (§ 24). Diesem liegt auch die Prüfung ob (vgl. später).

Die Zeiten für Einreichung der Kontobuchsauszüge können aber durch das Gericht mit Rücksicht auf die am Orte der Verwaltung üblichen Termine für die Zahlung der Pacht- oder Miethzinsen und der Kapitalzinsen anderweit bestimmt werden. § 27 Allg. Verf.

Die Einreichung des Kontobuchs-Auszugs unterbleibt gänzlich, wenn das Gericht von dem im § 28 Allg. Verf. eingeräumten Vorbehalte Gebrauch macht und an Stelle des Kontobuchs eine andere Art der Buchführung bestimmt (vgl. später). Da die Einreichung des Kontobuchsauszugs nicht zur Erfüllung der civilrechtlichen Pflicht der Rechnungslegung, vielmehr nur zur amtlichen Kontrolle der Verwaltung dient, so bildet die Prüfung lediglich ein internum des

Gerichts. Den Parteien wird weder der Auszug vorgelegt, noch ist ihnen von Amtswegen das Ergebniß der Prüfung mitzutheilen.

11. Die Rechnungslegung.

Vgl. hierüber Peiser S. 93—99, § 17 Zw.Verw.

a) Die civilrechtliche Pflicht zur Rechnungslegung.

Während nach der Allg. Ger.Ordn. (§ 126 I 24) der Administrator (Sequester) entweder bei erfolgter Aufhebung der Administration oder, wenn diese sich über ein Jahr lang verzögern sollte, am Schlusse jedes Jahres von seiner geführten Administration dem Gerichte Rechnung legen mußte, bei deren Abnahme sowohl der Gläubiger als der Schuldner zuzuziehen waren, hat das Gesetz vom 13. Juli 1883 die civilrechtliche Pflicht des Verwalters (§ 139 Thl. I Tit. 14, §§ 66, 256 Tit. 13 Thl. I A.L.Rs.), dem Gläubiger und Schuldner Rechnung zu legen, bestätigt und zum Grundsatz erhoben, daß das Gericht lediglich als vermittelnde Behörde thätig ist. Die Rechnung ist dem Gerichte einzureichen und demnächst den Parteien behufs Entlastung des Verwalters vorzulegen. In Uebereinstimmung mit der Vorschrift des § 144 des Gesetzes über die Rechnungslegung befindet sich § 199 des neuen Entw. des Reichsgesetzes über Zw.Vollstr. in d. unbew. Verm. (vgl. Begründung hierzu S. 331 der Motive).

Ist ein Administrationsinspektor bestellt, so erfolgt die Einreichung der Jahresrechnung durch dessen Vermittelung. § 24 Allg. Verf.

Ist der Verwalter verstorben, so sind seine Erben zur Rechnungslegung verpflichtet, § 350 Tit. 9 Thl. I A.L.Rs. Ist der Verwalter handlungsunfähig geworden, so ist sein gesetzlicher Vertreter zur Legung der Rechnung verpflichtet. Verweigert der Verwalter trotz auferlegter Ordnungsstrafen die Rechnungslegung, oder erklärt er sie für unmöglich, so ist auf Rechnungslegung zu klagen. In Betreff der Vollstreckung eines solchen Urtheils vgl. § 774 C.P.O. und Reichsger.Entsch. vom 1. Nov. 1882 in Bd. 8 S. 336. (S. über die Rechenschaftspflicht und ihre Erfüllung insbesondere Rocholl in dessen Rechtsfällen Bd. 2 S. 246 ff.) Der Anspruch auf Rechnungslegung umfaßt auch den Anspruch auf Vorlegung solcher Belege, welche im einzelnen Falle nach der jeweiligen Art des Rechnungspostens entstanden sind und hiernach dem Gewalthaber zu Gebote stehen. (Urtheil des Reichsgerichts vom 3. Juli 1888 bei Bolze Bd. 6 S. 84.)

Durch die Klage kann sowohl der Anspruch auf Jahresrechnung als auf Schlußrechnung zur Geltung gebracht werden.

Der Werth des Anspruchs auf Rechnungslegung ist nicht allgemein dem Werthe desjenigen Anspruchs gleich, zu dessen künftiger Realisirung die Rechnungslegung begehrt wird, sondern derselbe ist in jedem Falle selbständig gemäß § 3 C.P.O. nach freiem richterlichen Ermessen zu schätzen. (Reichsgericht vom 31. Mai 1889 in Jur. Wochenschr. S. 283.)

b) Die Prüfung der Rechnung.

Nach § 24 der Allg. Verf. prüft der etwa bestellte Administrations-

inspektor die Jahresrechnung. Er hat sie mit einem hierauf bezüglichen Vermerke, erforderlichenfalls auch mit seinen Bemerkungen zu versehen. Vgl. das Nähere zu § 24 Allg. Verf. Bezüglich der Schlußrechnung ist eine gleiche Bestimmung nicht getroffen.

Ist ein Administrationsinspektor nicht bestellt, so unterliegt die Entscheidung darüber, ob kraft des Aufsichtsrechts die Rechnung gerichtlich, erforderlichenfalls unter Mitwirkung eines Rechnungsverständigen zu prüfen ist und ob, dem Ergebnisse der Prüfung entsprechend, eine Vervollständigung oder Aenderung der Rechnung und ihrer Anlagen herbeizuführen, dem Ermessen des Vollstreckungsgerichts. Eine Verpflichtung des Gerichts zur Prüfung der lediglich zur Erfüllung der civilrechtlichen Pflicht vom Verwalter gelegten Rechnung besteht nicht.

c) **Der Zeitpunkt der Rechnungslegung.**

Nach § 144 des Gesetzes findet die Rechnungslegung alljährlich und nach Beendigung der Verwaltung statt.

Hinsichtlich der Jahresrechnung hat die Allg. Verf. im § 23 die Bestimmung getroffen, daß dieselbe zuerst am Schlusse des ersten Kalendermonats des auf den Anfang der Verwaltung folgenden vierten Rechnungsquartals einzureichen ist.

Die Zeit für Einreichung der Jahresrechnung kann jedoch nach § 27 Allg. Verf. durch das Gericht mit Rücksicht auf die am Orte der Verwaltung üblichen Termine für die Zahlung der Pacht- oder Miethzinsen und der Kapitalzinsen anderweit bestimmt werden. S. später §§ 23 u. 27 Allg. Verf.

d) **Die Einrichtung der Jahresrechnung.**

Ebenso wie die Häuseradministrationsordnung vom 17. April 1812 (§§ 17 ff.) und die Häuseradministrationsordnung für Berlin und Umgegend vom 1. Sept. 1840 (§§ 48 ff.) enthält auch die Allg. Verf. vom 7. März 1892 Bestimmungen über die Einrichtung der Jahresrechnung, welche sich im Wesentlichen an die Vorschriften der vorgenannten Administrationsordnungen anschließen (§§ 25, 26 Allg. Verf.).

Dem Gerichte bleibt jedoch vorbehalten, für die Verwaltung solcher Gegenstände, welche nicht durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt werden, besondere Bestimmungen über die Art der Rechnungslegung zu treffen. § 28 Allg. Verf.

Die Belege über Einnahmen und Ausgaben sind jeder Rechnung beizufügen.

e) **Die Einrichtung der Schlußrechnung.**

Allgemeine Anordnungen über die Einrichtung der Schlußrechnung sind nicht ergangen. Vgl. jedoch hierüber die Bemerkungen zu §§ 23—27 der Allg. Verf.

f) **Die Rechnungslegung kraft Aufsichtsrechts.**

Das Gericht kann kraft seines Aufsichtsrechts vom Verwalter zu jeder Zeit förmliche Rechnungslegung unter Vorlegung aller Belege, Bücher und Baarbestände fordern und durch Ordnungsstrafen erzwingen. Die in der

Allg. Verf. vorgeschriebene Einrichtung der Jahresrechnung ist entsprechend anzuwenden.

g) **Der Erlaß der Rechnungslegung.**

Wird die Rechnungslegung dem Verwalter Seitens der betreibenden Gläubiger und des Schuldners ausdrücklich erlassen, so kann auch das Vollstreckungsgericht die Rechnungslegung nicht verlangen.

Einer ausdrücklichen Erlassung ist es gleich zu achten, wenn der Rechnungsnehmer dem Verwalter eine Rechnung abzufordern durch fünf Jahre vernachlässigt hat, § 157 I 14 A.L.Rs. (Keine Verjährungsfrist, Plenarbeschluß des Obertrib. vom 6. Dez. 1858, Entsch. 40 S. 1, Strieth. Arch. 33 S. 87) Die stillschweigende Erlassung erstreckt sich nur auf die einzelnen Jahresrechnungen, § 159 a. a. O.

Der Erlaß hat nach § 157 I 14 A.L.Rs. die civilrechtliche Wirkung, daß gegen die Verwaltung dann nur noch solche Ausstellungen erhoben werden können, die auf einen Betrug hinauslaufen.

h) **Die Abnahme der Rechnung.**

„Abnahme" der Rechnung ist keineswegs mit der Anerkennung ihrer Richtigkeit zu identifiziren, die Abnahme erfordert vielmehr nur eine bestimmte Erklärung über dieselbe. (Reichsger. Urtheil vom 21. Juni 1888 in Rassow-Küntzel Bd. 32 S. 989. Daselbst ist auch auf Koch Note 23 zu § 143 I 14 A.L.Rs., Förster-Eccius, Theorie 4. Aufl. II S. 388, Dernburg, pr. Privatrecht 3. Ausg. II S. 506 verwiesen.)

Ein förmliches Rechnungsabnahmeverfahren kennt weder die C.P.O. noch das Gesetz vom 13. Juli 1883. Es wird folgendermaßen zu verfahren sein:

Behufs Herbeiführung der Quittung wird Termin zur Abnahme der Rechnung anberaumt, zu welchem die betreibenden Gläubiger, der Schuldner und der Verwalter mit der Benachrichtigung geladen werden, daß die Rechnung nebst Belegen eingegangen sei und in der Gerichtsschreiberei eingesehen werden könne. Auf Verlangen sind auch Abschriften zu ertheilen.

Die Anwendbarkeit der Vorschriften der A.G.O. über das „gerichtliche Rechnungsabnahmeverfahren" (Thl. I Tit. 45), welche nur noch für die freiwillige Gerichtsbarkeit Geltung haben könnten, ist zwar zu verneinen, (über die Frage der fortdauernden Gültigkeit des Tit. 45 A.G.O. vgl. die Bemerkungen bei Jastrow, A.G.O. S. 283, Basch, Vorbem. zu Tit. 44—46, Vierhaus, A.G.O. erachtet den Tit. 45 für beseitigt), doch gewähren insbesondere die in den §§ 8—11 enthaltenen Grundsätze immerhin einen Anhalt für das Verfahren bei der Rechnungsabnahme. Danach soll in dem Termine die Rechnung Post für Post mit Zuziehung beider Theile durchgegangen, mit den Belegen verglichen und der Rechnungsnehmer bei einer jeden Post befragt werden, ob er dieselbe für bekannt annehme oder ob und was er dabei zu erinnern finde. Eine ganz bestimmte Anbringung von Monitis ist hier noch nicht erforderlich, sondern es ist hinreichend, wenn der Rechnungsnehmer nur so viel bestimmt anzeigt, gegen welche Posten er

sich die Beibringung von Erinnerungen vorbehalte. Der Amtsrichter muß sich alle Mühe geben, über die von dem Rechnungsnehmer angefochtenen Posten, wenigstens über die minder wichtigen, ein gütliches Abkommen zu Stande zu bringen. Dem Rechnungsnehmer ist sodann eine Frist zu setzen, binnen welcher er die vorbehaltenen besonderen Erinnerungen über einzelne Posten anfertigen müsse. Nach deren Eingang wird unter Mittheilung derselben an den Rechnungsleger ein Termin zu deren Erörterung und zum Versuche der Sühne angesetzt.

i) Die eidliche Bestärkung der Rechnung.

Da die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über die Verpflichtung zur Leistung des Offenbarungseides durch die C.P.O. unberührt bleiben (§ 16 Nr. 3 Einf.Ges. zur C.P.O.), so ist an der fortdauernden Gültigkeit der §§ 28 ff. Tit. 22 Thl. I A.G.O. nicht zu zweifeln (Wilmowski-Levy zu § 16 Einf.Ges. Note 5; Basch S. 32 ff.; Rocholl, Die Rechenschaftspflicht und ihre Erfüllung in den Rechtsfällen II S. 246 ff.; Vierhaus a. a. O. S. 28; ferner Urtheil des Reichsgerichts vom 22. Nov. 1886 in Jur. Wochenschr. S. 22, vom 9. Okt. 1888, Jur. Wochenschr. S. 408, 20. Dez. 1888 bei Rassow-Küntzel Bd. 35 S. 149, L.G. Berlin, Bl. für Rechtspflege im Bezirke des Kammergerichts 1891 S. 77).

Danach sind diejenigen, welche fremde Güter verwaltet haben, z. B. Administratoren, zur Ableistung des Offenbarungseides verpflichtet, wenn die Richtigkeit der von ihnen übergebenen Verzeichnisse oder Rechnungen nicht ohne scheinbaren Grund in Zweifel gezogen wird. Dagegen ist beseitigt die Bestimmung des § 31 I 22 A.G.O., daß es keines Urtheils darüber bedürfe, ob der Offenbarungseid gefordert werden kann, wenn die Verbindlichkeit, Rechnung abzulegen, feststeht. Es ist auf Ableistung des Eides im ordentlichen Verfahren der C.P.O. zu klagen und das Urtheil nach § 774 C.P.O. zu vollstrecken. (Vierhaus a. a. O. S. 28; Struckmann und Koch, Vorbem. zu § 780 C.P.O.; v. Wilmowski u. Levy, Vorbem. zu § 780.) Dagegen hält Mugdan bei Rassow-Küntzel Bd. 26 S. 274 ff. nicht § 774, sondern §§ 780—783 auf das Verfahren eines civilrechtlich gebotenen Offenbarungseides für anwendbar. Vgl. auch die Abhandlung von Friedländer bei Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 562 „über das Verfahren bei Abnahme des Offenbarungseides nach der C.P.O.", welche auch eine genaue Zusammenstellung der betr. Litteratur enthält, und Lewinsohn in Schultzenstein-Vierhaus, „Zeitschr. f. d. C.Pr. Bd. 14 S. 96: „das Bestreiten der Verpflichtung zur Leistung des Offenbarungseides".

Zur Ableistung eines Offenbarungseides über Verzeichnisse und Rechnungen kann nicht eher geschritten werden, als bis dieselben dem Gegentheile vorgelegt, er mit seinen Ausstellungen darüber gehört und der Grund oder Ungrund dieser Erinnerungen ausgemittelt worden. § 32 a. a. O. Ueber die Gültigkeit dieser Vorschrift vgl. Reichsgericht bei Rassow-Küntzel 35 S. 149.

Die Eidesnorm muß im Urtheil bestimmt angegeben werden, denn das Urtheil spricht die Verpflichtung zu einer Leistung aus, es muß deshalb

mit dem Urtheile unmittelbar die Möglichkeit einer Zwangsvollstreckung behufs Herbeiführung der Leistung gegeben sein. Vgl. das oben citirte Urtheil des Reichsgerichts bei Rassow-Küntzel Bd. 35 S. 151.

Ist der Schwurpflichtige zur Ableistung des Offenbarungseides bereit, so bedarf es weder der Klageerhebung noch eines Urtheils. Beschluß des Kgl. Landgerichts I in Berlin vom 5. März 1891, Bl. für Rechtspfl. im Bez. des Kammergerichts 1891 S. 78.

Ueber die Zuständigkeitsfrage s. Falkmann S. 306 Anm. 13, ferner Kommentare zur C.P.O., Eccius II S. 507, Beschluß des Reichsgerichts vom 2. Mai 1884 in Entsch. Bd. 11 S. 397.

k) Die Anerkennung der Rechnung.

Ueber den Unterschied zwischen „Abnahme" und „Anerkennung" der Rechnung vgl. oben Note h und das dort citirte Reichsgerichtsurtheil. „Decharge" ist die Erklärung des Rechnungsherrn, daß die Ansprüche aus dem Rechnungsverhältniß, über welches Rechnung zu legen war, erledigt sind. Durch die Decharge wird mithin dem Rechnungspflichtigen über die Erfüllung seiner Verbindlichkeiten Quittung ertheilt. (Reichsgericht vom 11. März 1891, Bolze Bd. 12 S. 103.)

Die Anerkennung hat nach preuß. Recht zur Folge, daß der Rechnungsnehmer von dem Verwalter nur noch die Vertretung unredlicher Handlungen oder später entdeckter Rechnungsfehler oder endlich solcher Angelegenheiten und Geschäfte, die aus betrüglicher Absicht in die Rechnung nicht mit aufgenommen sind, fordern kann. Vgl. §§ 146 ff. I 14 A.L.Rs. Die Anerkennung der Rechnung (Quittung oder Decharge) ist, wenn sie mündlich erklärt wird, zu Protokoll festzustellen. Daß die Rechnung als anerkannt gelte, wenn Einwendungen nicht erhoben werden (vgl. § 78 Konk.O.), hat das Gesetz vom 13. Juli 1883 nicht bestimmt. Wird die Anerkennung versagt, so kann hierauf geklagt werden, denn der Verwalter hat ein Recht auf Quittung. Auch die Erben des Verwalters können dieses Recht geltend machen (§ 350 I 9 A.L.Rs.).

Ueber die Frage der Ausantwortung von Büchern, Belegen und Schriften an den Geschäftsherrn vgl. später Bemerk. zu § 17 Allg. Verf.

Ueber die Rückgabe der Sicherheit vgl. oben Note 8.

l) Erinnerungen gegen die Rechnung.

Zur Entscheidung hierüber ist das Vollstreckungsgericht nicht befugt; mißlingt die gütliche Einigung, so entscheidet das Prozeßgericht. Zuständig ist das Gericht des Orts, wo die Verwaltung geführt ist. § 31 C.P.O.

Nach Erledigung der prozeßhindernden Einreden kann das Prozeßgericht in Prozessen, welche die Richtigkeit einer Rechnung zum Gegenstande haben, unter Vertagung der mündlichen Verhandlung ein vorbereitendes Verfahren anordnen. § 250 C.P.O.

Ueber das vorbereitende Verfahren vgl. §§ 313 ff. C.P.O.

Für Klagen, welche aus einer Vermögensverwaltung von dem Geschäfts-

herrn gegen den Verwalter oder von dem Verwalter gegen den Geschäftsherrn erhoben werden, ist das Gericht des Orts zuständig, wo die Verwaltung geführt ist. § 31 C.P.O. Diese Vorschrift setzt keineswegs die Verwaltung eines ganzen Vermögens voraus, verlangt vielmehr nur, daß nicht bloß ein einzelnes vorübergehendes Geschäft, sondern ein Komplex gleichartiger, dauernder Geschäfte zur fortgesetzten Ausführung übertragen wird. Urtheil des Reichsgerichts vom 28. Juni 1889 in Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 1136 (unter Hinweis auf Entsch. Bd. 20 S. 365).

12. In Betreff der **Rechnungslegung in den Fällen der Verwaltung durch Kreditinstitute** vgl. Bemerk. zu §§ 145, 202 Ges. § 30 Allg. Verf.

13. **Die Haftbarkeit des Verwalters.**

Vgl. hierüber Peiser, Zw.Verw. § 18 S. 99. Aus dem bürgerlichen Recht sind zu beachten §§ 286 ff. I 5 A.L.Rs. und die Vorschriften des 6. Titels Theil I A.L.Rs., ferner über die Frage, ob ein Schade entstanden sei und wie hoch sich der Schade belaufe. § 260 C.P.O.

14. **Die allgemeinen Anordnungen des Justizministers** für die Geschäftsführung der Verwalter und die denselben zu gewährende Vergütung sind am 7. März 1892 ergangen und mit dem 1. April 1892 in Kraft getreten. Die für einzelne Orte erlassenen Administrationsordnungen sind ausdrücklich aufgehoben (§ 31 Allg. Verf.). Die Allg. Verf. ist unten S. 117 ff. mitgetheilt, vgl. daselbst die Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen der Allg. Verf.

Auch der Entw. des Reichsgesetzes über die Zw.Vollstr. in d. unbewegl. Verm. ermächtigt die Landesjustizverwaltung zum Erlasse analoger allg. Anordnungen (vgl. § 198), damit für die Geschäftsführung die wünschenswerthe Gleichmäßigkeit in dem Gebiete eines Bundesstaats hergestellt und für die Bemessung der Vergütung sichere Anhalte geboten werden (Motive S. 330).

§ 145.

Die mit Korporationsrechten versehenen Kreditinstitute können auf Ersuchen des Gerichts die dem letzteren im ersten Absatz des § 142 und in dem § 144 zugewiesene Thätigkeit bezüglich landwirthschaftlich oder forstwirthschaftlich benutzter Grundstücke übernehmen.

Einem solchen Kreditinstitute kann durch statutarische Bestimmungen mit landesherrlicher Genehmigung ein Anspruch auf Ueberweisung der im vorstehenden Absatz bezeichneten Thätigkeit bezüglich der von dem Institut beliehenen Grundstücke beigelegt werden.

Zu Abs. 1:

Insoweit den Instituten zur Förderung des landwirthschaftlichen Kredits,

den landschaftlichen Kreditvereinen gemäß Reglement und Statut das Privileg eingeräumt ist, wegen ihrer eigenen Forderungen die Sequestration selbst zu verfügen und auszuführen, außerdem aber die von Seiten des Gerichts gegen den Besitzer eines der Landschaft verpfändeten oder zum Verbande gehörigen Guts angeordnete Sequestration zu vollstrecken, hat das Gesetz vom 13. Juli 1883 eine Aenderung nicht eintreten lassen, vgl. § 202 Abs. 2. § 145 trifft zu Gunsten solcher Kreditinstitute Bestimmung, welchen das gesetzliche Privileg nicht eingeräumt ist.

Dem Ermessen des Gerichts bleibt überlassen, jedem Kreditinstitut, welches mit Korporationsrechten versehen ist, bezüglich landwirthschaftlich oder forstwirthschaftlich genutzter Grundstücke zu übertragen:

a) die Ernennung des Verwalters,
b) die Ertheilung der Anweisung für die Verwaltung und die Leitung derselben,
c) die Festsetzung der Vergütung des Verwalters,
d) die Aufsicht,
e) die Rechnungslegung.

Daß das Grundstück von dem Kreditinstitut beliehen sei, ist nicht erforderlich. Das Kreditinstitut ist zur Uebernahme nicht verpflichtet.

Gegen einen Beschluß des Vollstreckungsgerichts, welcher die vorgenannte Thätigkeit überträgt, steht nach §§ 685, 701 C.P.O. den Betheiligten das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zu. Krech und Fischer Note 5 zu § 145; Peiser, Zw.Verw. § 25b S. 143.

Dem Gerichte muß verbleiben:

a) die Einleitung des Verfahrens und Vollziehung des Einleitungsbeschlusses durch Zustellung und Uebergabe (§§ 139, 140, 142 Abs. 2 u. 3),
b) die Entscheidung über die Vergünstigung hinsichtlich der Wohnung für den Schuldner und seine Familie (§ 141),
c) Erlaß der erforderlichen Zahlungsverbote (§ 143),
d) die Vertheilung der Einkünfte (§§ 147 ff.),
e) die Aufhebung der Verwaltung (§ 154).

Die Allg. Verf., welche die Geschäftsführung der Verwalter und die denselben zu gewährende Vergütung einheitlich regelt, hat im § 30 auch für den Fall Bestimmung getroffen, daß ein Kreditinstitut die ihm vom Gerichte zugewiesene Thätigkeit übernommen hat. Es finden dann nur die Vorschriften der §§ 3, 9—11, 14, 16 der Allg. Verf. Anwendung, für die Vorschriften des § 3, des § 11 Abs. 4 und 5, des § 16 Abs. 3 der Allg. Verf. tritt das Kreditinstitut an Stelle des Gerichts.

Vgl. später Bemerkungen zu § 30 Allg. Verf.

Zu Abs. 2.

Nicht nur bezüglich landwirthschaftlich oder forstwirthschaftlich benutzter Grundstücke (also auch bezüglich städtischer Grundstücke) — aber nur unter

der Voraussetzung, daß sie von dem Institut beliehen sind, kann einem mit Korporationsrechten versehenen Kreditinstitute durch statutarische Bestimmungen mit landesherrlicher Genehmigung ein Anspruch auf Ueberweisung der im Abs. 1 des § 145 bezeichneten Thätigkeit beigelegt werden.

Ist diese Ueberweisung geschehen, so gilt hinsichtlich der Anwendbarkeit der Allg. Verf. das Gleiche wie zu Abs. 1 bemerkt. (§ 30 Allg. Verf.)

§ 146.

Die Vorschriften des § 690 der Civilprozeßordnung finden entsprechende Anwendung, wenn ein Dritter ein Recht an dem Grundstücke behauptet, welches die Zwangsverwaltung unzulässig machen würde.

Vgl. Peiser Zw.Verw. § 14b S. 60 ff. „der Widerspruch Dritter gegen die Zulässigkeit der Zwangsverwaltung," siehe dort auch: der Widerspruch des Schuldners 1. gegen die Zulässigkeit der Zwangsverwaltung, 2. gegen die Art und Weise der Zwangsverwaltung S. 58 ff. und der Widerspruch Dritter gegen die Art und Weise der Zwangsverwaltung S. 62 ff.

Die Vorschrift des § 690 C.P.O. lautet:

> Behauptet ein Dritter, daß ihm an dem Gegenstande der Zwangsvollstreckung ein die Veräußerung hinderndes Recht zustehe, so ist der Widerspruch gegen die Zwangsvollstreckung im Wege der Klage bei dem Gerichte geltend zu machen, in dessen Bezirk die Zwangsvollstreckung erfolgt.
>
> Wird die Klage gegen den Gläubiger und Schuldner gerichtet, so sind diese als Streitgenossen anzusehen.
>
> Auf die Einstellung der Zwangsvollstreckung und die Aufhebung der bereits erfolgten Vollstreckungsmaßregeln finden die Vorschriften der §§ 688, 689 entsprechende Anwendung. Die Aufhebung einer Vollstreckungsmaßregel ist auch ohne Sicherheitsleistung zulässig.

Aus der Litteratur hierüber sei insbesondere hervorgehoben:

Bunsen, die Lehre von der Zwangsvollstreckung auf Grundlage der deutschen Reichsjustizgesetze systematisch dargestellt, Wismar 1885, Falkmann, die Zwangsvollstreckung, Berlin 1888, die Abhandlungen von Voß in Rassow-Küntzel Bd. 23 und 25 Westerburg ebendaselbst Bd. 23, Frommhold: die Widerspruchsklage in der Zwangsvollstreckung in ihrer geschichtl. Entw., Breslau 1891, v. Schrutka-Rechtenstamm, zur Dogmengeschichte und Dogmatik der Freigebung fremder Sachen im Zwangsvollstreckungsverfahren, dogmengeschichtlicher Theil, Berlin 1888, 1889.

§ 146 Ges. trifft nur für den Fall Bestimmung, daß ein Recht an

dem Grundstücke behauptet wird, welches die Zwangsverwaltung unzulässig machen würde. Als ein solches Recht kann nur in Betracht kommen:

a) das Eigenthum eines Dritten am Grundstücke,

b) der im Grundbuche eingetragene Nießbrauch. (§ 12 Eig.Erw.Ges.)

Derjenige, gegen welchen die Vollstreckungsklausel ertheilt ist, weil er z. B. das Eigenthum erst nach eingetretener Rechtshängigkeit erlangt hat (§ 236 Abs. 3, § 665 C.P.O. § 44 Eig.Erw.Ges. s. oben Note 8 zu § 139 S. 9) ist nicht Dritter, im Sinne des Gesetzes, sondern Schuldner, der seinen etwaigen Widerspruch gegen die Zulässigkeit der Vollstreckungsklausel zu richten hat. (Peiser a. a. O. S. 58 und 61.) Wer nach bewirkter Beschlagnahme und Eintragung des Sperrvermerks das Eigenthum am Grundstücke erworben hat, darf dem Fortgang der Zwangsverwaltung nicht widersprechen. (Vgl. oben Note 22 und 23 zu § 139 des Ges. S. 25, 26.)

Obligatorische Ansprüche auf Auflassung des Grundstücks begründen kein Widerspruchsrecht. (Vgl. Reichsger.Entsch. vom 18. März 1886 in Bd. 18 S. 366. Näheres bei Falkmann § 17 S. 119, Frommhold a. a. O. § 14 S. 194.) Auch Vormerkungen zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung begründen kein Widerspruchsrecht gegen die Zulässigkeit der Zwangsverwaltung, dieses Recht wird vielmehr erst dann wirksam, wenn das vorgemerkte Recht zur definitiven Eintragung des Eigenthums geführt hat. (Peiser a. a. O. § 8 S. 21 § 14 S. 61, und oben Note 10c, Turnau und ferner Willenbücher Note 3 zu § 8 Eig.Erw.Ges., Knorr zu § 146 Ges., Gruchot Bd. 24 S. 105.)

Nach den Motiven gilt die entsprechende Anwendung des § 690 auch für den Fall, daß ein Recht behauptet wird, welches die angeordnete Art der Verwaltung unzulässig machen würde.

Im § 146 hat das zwar keinen Ausdruck gefunden, denn die Vorschrift erwähnt lediglich den Widerspruch gegen die Zulässigkeit der Zwangsverwaltung. Indessen kann die Anwendbarkeit des § 690 C.P.O. zur Beseitigung eines Eingriffs in die durch Besitz dinglich gewordenen Mieth- und Pachtrechte und ferner in die durch Eintragung geschützten Nutzungsrechte nicht zweifelhaft sein, denn § 690 gehört zu den allgemeinen Bestimmungen über Zwangsvollstreckung, welche auch für die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Geltung haben. Die Motive heben aber auch mit Recht hervor, daß derjenige, welcher sich im Besitz eines Rechts befindet, der gegen den Schuldner zulässigen Zwangsvollstreckung ohne Weiteres nicht unterliegt und deshalb auch nicht mit der Geltendmachung seines Rechts auf Grund der Anwendung des § 690 der C.P.O. auf den Weg der Klage verwiesen werden darf. Die beim Eintritt der Beschlagnahme bereits bestehenden dinglichen Nutzungsrechte (Miethe, Pacht und eingetragenes Nießbrauchsrecht) sind vielmehr zu respektiren. Das Gleiche gilt, wenn der Schuldner sich vor der Bewirkung der Beschlagnahme

des Besitzes entäußert hat. Dies bringt der neue Entw. des Reichges. betr. die Zwangsvollstreckung in d. unb. Verm. besonders zum Ausdruck, indem er im § 193 Abs. 2 bestimmt:

Hat ein Andrer als der Schuldner den Besitz oder die Inhabung, so kann die Räumung des Grundstücks nur auf Grund eines gegen den ersteren vollstreckbaren Titels verlangt werden. Sofern das Grundstück einem Miether oder Pächter überlassen ist, kann die Räumung nur nach Maßgabe des Miethsvertrages oder Pachtvertrages verlangt werden.

Die Motive (S. 326) bemerken hierzu: „War das Grundstück, als es in Beschlag genommen war, dem Miether oder Pächter noch nicht überlassen, so kann der Verwalter nicht gezwungen werden, die vertragsmäßige Verpflichtung des Vermiethers oder Verpächters zu erfüllen. Er kann aber auch die Erfüllung des Vertrages von dem Miether oder Pächter nicht fordern."

Sind die durch Besitz dinglich gewordenen Miethsund Pachtrechte bezw. eingetragenen Nutzungsrechte bei der Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter verletzt, so steht dem Berechtigten nicht bloß das durch Klage gegen den betreibenden Gläubiger zu verfolgende Widerspruchsrecht aus § 690 C.P.O. sondern auch die Befugniß zu, gemäß § 685 C.P.O. Einwendungen gegen die Art und Weise der Zwangsverwaltung zu erheben. Hinsichtlich der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen ist dies vom Reichsgericht ausdrücklich anerkannt in Entsch. vom 9. Juli 1881 in Rassow-Küntzel Bd. 26 S. 1183. Weitere Litteraturnachweise und Rechtsprechung s. bei Frommhold a. a. O. S. 258 Note 53 (§ 19).

Daß der Widerspruch der Pächter, Miether und Nutzungsberechtigten nicht zur Aufhebung der Zwangsverwaltung, sondern nur zur Gewährung des Rechts auf Besitz und Nutzung führen kann, ist bereits oben Note 8 u. 10 zu § 142 S. 46 u. 48 erörtert. Die Zwangsverwaltung ist dann lediglich auf die Ausübung der Befugniß des Schuldners beschränkt, das Grundstück unbeschadet der Besitz- und Nutzungsrechte Dritter zu verwalten und Miethsund Pachterträge zu erheben.

§§ 147 u. 148.

147. Die §§ 21, 23 bis 30, 33 bis 38 finden bei der Zwangsverwaltung entsprechende Anwendung. Aus den erzielten Einkünften des Grundstücks sind von den in den §§ 25 bis 29 bezeichneten Forderungen zunächst nur die laufenden Abgaben, Leistungen und Zinsen zu berichtigen.

Hat einer der in § 29 bezeichneten Gläubiger seine Befriedigung lediglich aus den Einkünften zu fordern, so ist derselbe an

der ihm zustehenden Stelle wegen seiner ganzen Forderung (§ 35) zu befriedigen.

Die hiernach verbleibenden Ueberschüsse sind zur Befriedigung der Gläubiger, welche die Zwangsverwaltung betreiben, und in dem nach den Vorschriften der Absätze 1, 2 zu bestimmenden Umfange zur Berichtigung der nach der Beschlagnahme entstandenen Ansprüche in der nach den §§ 25 bis 38 zu bestimmenden Reihenfolge zu verwenden.

148. Die Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung einschließlich derer, welche von dem Gläubiger zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstückes vorgeschossen (§ 24) oder von dem Verwalter innerhalb der ihm ertheilten Anweisungen gemacht worden sind (§ 144), werden aus den erzielten Einkünften des Grundstücks vorweg bestritten.

Die in den §§ 25 bis 28 bezeichneten laufenden Leistungen sind aus den Einkünften durch den Verwalter ohne weiteres Verfahren zu berichtigen.

§ 21. Als Interessenten des Verfahrens gelten:
1. der Gläubiger (§§ 13, 15);
2. der Schuldner;
3. die Realberechtigten, welche zur Zeit der Eintragung des im § 18 bezeichneten Vermerks aus dem Grundbuche ersichtlich sind;
4. diejenigen, welche zu den Vollstreckungsakten sich als Realberechtigte melden, und ihre Ansprüche glaubhaft machen.

§ 23. Die in den §§ 24 bis 38 bezeichneten Forderungen sind in der Reihenfolge und dem Umfange, welche daselbst festgesetzt sind, aus dem Kaufgelde zu berichtigen oder in Anrechnung auf dasselbe von dem Ersteher zu übernehmen.

§ 24. I. Alle Ausgaben, welche bei der bis zum Zuschlage fortgesetzten Zwangsverwaltung des Grundstücks von dem dieselbe betreibenden Gläubiger zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks gemacht sind und aus den Einkünften nicht erstattet werden können.

§ 25. II. Die laufenden, zur Erfüllung der Deichpflicht erforderlichen Beiträge und Leistungen und die Rückstände derselben aus den beiden letzten Jahren.

Es macht hierbei keinen Unterschied, ob die Beiträge und Leistungen von der zuständigen Staatsbehörde ausgeschrieben sind oder aus der auf einem Deichverband beruhenden Deichpflicht entspringen.

§ 26. III. Die laufenden Beträge und die Rückstände aus dem letzten

Jahre an Lohn, Kostgeld und anderen Dienstbezügen des Gesindes, sofern dasselbe zur Bewirthschaftung des Grundstücks gehalten wird, und das Grundstück ein zur Landwirthschaft bestimmtes Gut ist.

Mit denselben Einschränkungen gehören hierher auch die Forderungen der Wirthschafts- und Forstbeamten und aller übrigen zur Verwaltung des Grundstücks oder der damit verbundenen Rechte oder zum Betriebe der damit verbundenen ländlichen Nebengewerbe in dauerndem Dienst- oder Arbeitsverhältnisse zum Besitzer stehenden Personen wegen ihrer Dienstleistungen.

§ 27. IV. Die laufenden, auf dem Grundstücke lastenden direkten Abgaben, welche zu der Staatskasse fließen und die Rückstände derselben aus den beiden letzten Jahren.

Hierher gehören auch die an die Rentenbanken oder Tilgungskassen abgetretenen Renten, sowie die an die Staatskasse zu entrichtenden Ablösungsrenten.

Die Vorschriften des Gesetzes über das Kostenwesen in Auseinander setzungssachen vom 24. Juni 1875 § 7 Nr. 6 (Ges.S. 1875 S. 397) finden auch außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches dieses Gesetzes Anwendung.

§ 28. V. Die laufenden, auf dem Grundstücke haftenden gemeinen Lasten und die Rückstände derselben aus den beiden letzten Jahren.

Hierher gehören namentlich alle nach Gesetz oder Verfassung auf dem Grundstücke haftenden Abgaben und Leistungen, welche aus dem Kommunal-, Amts-, Kreis- und Provinzialverbande, oder aus dem Kirchen-, Pfarr- und Schulverbande entspringen, oder an Kirchen, Pfarren und Schulen, oder an Kirchen- und Schulbediente zu entrichten sind, sowie die Beiträge, welche aus der Verpflichtung zu öffentlichen Wege-, Wasser- oder Uferbauten entstehen, oder welche an Meliorationsgenossenschaften oder andere gemeinnützige, von der Staatsbehörde genehmigte Institute, namentlich an Vereine behufs gemeinschaftlicher Uebertragung der durch Brand, Hagelschlag oder Viehsterben entstandenen Schäden zu gewähren sind.

Die nach Maßgabe des Gesetzes, betreffend Schutzwaldungen und Waldgenossenschaften, vom 6. Juli 1875 (Ges. S. 1875 S. 416) den Eigenthümern gefährdeter oder gefahrbringender Grundstücke auferlegten Beiträge zur Entschädigung oder zu den Kosten der Schutzanlagen haben das gleiche Vorrecht.

§ 29. VI. Alle nicht zu den öffentlichen und gemeinen Abgaben und Leistungen (§§ 27, 28) gehörenden Realansprüche, soweit sie gegen Dritte wirksam sind und nicht von selbst auf den Ersteher übergehen, insbesondere die im Grundbuche eingetragenen Forderungen, soweit nicht die erfolgte Beschlagnahme des Grundstücks (§ 16) der Geltendmachung entgegensteht.

Die Rangordnung zwischen mehreren Rechten und Forderungen wird nach den §§ 17, 34 bis 36 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 (Ges.S.

1872 S. 433) bestimmt; jedoch bleiben die für einzelne Landestheile gegebenen besonderen Vorschriften über die Rangordnung in Kraft.

Hat ein Gläubiger auf Grund der Vorschriften des § 5 rücksichtlich einer Post ein Ausschlußurtheil erwirkt und die in dem Urtheil etwa vorbehaltenen Ansprüche beseitigt, so sind an der Stelle der Post die dem Gläubiger entstandenen Kosten des Aufgebotsverfahrens und der zur Beseitigung angemeldeter Ansprüche geführten Prozesse bis auf Höhe der für die Post bei Vertheilung des Kaufgeldes von Amtswegen anzusetzenden Beträge (§ 106) zu berichtigen.

§ 30. VII. 1. Die Forderungen, für welche das Grundstück in Beschlag genommen ist (§ 16), soweit sie nicht als Realforderungen zur Hebung kommen, und

2. die nach der Beschlagnahme des Grundstücks entstandenen Realansprüche (§ 29)

in der nach der Zeit der Beschlagnahme des Grundstücks oder der Entstehung des dinglichen Rechts zu bestimmenden Reihenfolge.

§ 33. Forderungen uuter auflösender Bedingung sind wie unbedingte zu behandeln.

§ 34. Forderungen unter aufschiebender Bedingung berechtigen, sofern sie nicht von dem Ersteher zu übernehmen sind, nur zu einer Sicherung.

Als solche Forderungen sind auch Forderungen von unbestimmter Höhe zu behandeln.

§ 35. An der Stelle, an welcher einer der in § 29, § 30 Nr. 2 bezeichneten Realansprüche anzusetzen ist, werden in der nachstehenden Reihenfolge berichtigt:

1. die Kosten der Eintragung, der Kündigung, der Klage, der Beitreibung und der Liquidation, insofern das Grundstück dafür haftet;
2. die laufenden Zinsen oder anderen Leistungen;
3. die Rückstände von Zinsen oder anderen Leistungen aus den beiden letzten Jahren;
4. das Kapital der Forderung oder bei einem anderen Rechte, dessen Last auf den Ersteher nicht übergeht, das zur Ablösung, Entschädigung oder Sicherung des Berechtigten erforderliche Kapital.

§ 36. Die laufenden Abgaben, Lasten, Zinsen und anderen Leistungen nehmen ihren Anfang von dem letztverflossenen Fälligkeitstermine vor der ersten Beschlagnahme des Grundstücks, welche in dem anhängigen Verfahren oder bei einer bis zur Einleitung desselben fortgesetzten Zwangsverwaltung erfolgt ist.

Die Rückstände werden von demselben Zeitpunkte zurückgerechnet.

Liegt innerhalb der beiden letzten Jahre vor der Beschlagnahme kein Fälligkeitstermin, so wird der Anfang der laufenden und der rückständigen Beträge durch die Zeit der Beschlagnahme bestimmt.

Der Lauf der Zinsen wird durch das Vollstreckungsverfahren nicht gehemmt.

§ 37. Nach den bisher bezeichneten Forderungen werden die älteren als zweijährigen Rückstände an Zinsen und wiederkehrenden Hebungen nach der in den §§ 25, 27 bis 29, § 30 Nr. 2 festgesetzten Reihenfolge berichtigt.

§ 38. Mehrere an derselben Stelle anzusetzende Forderungen werden, wenn die Masse unzureichend ist, nach Verhältniß der Beträge gleichmäßig berichtigt.

Sind mehrere Grundstücke zusammen zu einem Preise zugeschlagen worden, so ist ein nach Verhältniß des Werthes zu bestimmender Theil des Preises auf jedes Grundstück zu rechnen.

1. Rangordnung.

Für die Verwendung und Vertheilung der Einkünfte gilt folgende Rangordnung:

a) Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung, einschließlich derer, welche von dem Gläubiger zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks vorgeschossen (§ 24) oder von dem Verwalter innerhalb der ihm ertheilten Anweisungen gemacht worden sind.

b) Die laufenden Abgaben, Leistungen und Zinsen der in den §§ 25 bis 29 bezeichneten Forderungen nach ihrer Rangordnung.

Aus der Praxis des Reichsgerichts, ist hierbei folgende Entscheidung hervorzuheben:

Zu § 28: Privatversicherungsgesellschaften auf Gegenseitigkeit, auch solchen, welche mit staatlicher Genehmigung bestehen, steht das Verzugsrecht aus § 28 Ges. nicht zu. Urtheil vom 13. Febr. 1889 in Jur.Woch. 1889 S. 216 und Entsch. 23 S. 236. (Betr. Allgemeine Deutsche Hagelvers.Ges. in Berlin.)

c) Die gesammte Forderung des betreibenden Gläubigers, wegen seines ganzen vollstreckbaren Anspruchs.

d) Die nach der Beschlagnahme entstandenen Realansprüche.

Zu a.

Vgl. zu § 9 Allg. Verf. über den Begriff „Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung". Hierüber auch § 11 u. 12 Allg. Verf., in Betreff der Belege über Ausgaben § 18 Allg. Verf., in Betreff der Eintragung in das Kassenbuch § 19 Allg. Verf., über Eintragung in das Kontobuch § 20 ff., Nachweis der Ausgaben in der Jahresrechnung §§ 23 ff. Allg. Verf.

Zu b.

Vgl. § 9 Allg. Verf. und § 11 ebendaselbst; ferner Belege, Kassenbuch, Kontobuch, Jahresrechnung wie zu a.

Zu c.

Zu beachten ist, daß die Nutzungen zunächst zur Berichtigung sämmt-

licher laufender wiederkehrenden Leistungen zu verwenden sind. Dies gilt auch für die dem betreibenden Gläubiger nachstehenden Posten. Nur diejenigen Forderungen werden nicht berücksichtigt, welche in Folge der Beschlagnahme dem betreibenden Gläubiger gegenüber unwirksam sind. Erst der nach Berichtigung der laufenden wiederkehrenden Leistungen verbleibende Ueberschuß ist zur Abtragung des Kapitals und etwaiger Rückstände zu verwenden. So Dernburg pr. Hyp.Recht § 54 S. 439. In § 200 des Reichsgesetzentwurfs d. Zw.Vollstr. in das unbew. Verm. ist dieser Standpunkt gleichfalls festgehalten und in den Motiven S. 342 ff. eingehend wie folgt begründet: „Den allgemeinen Grundsätzen würde es freilich entsprechen, nach dem Vorgange des sächsischen Gesetzes auch bei der Zwangsverwaltung die dem betreibenden Gläubiger im Range nachstehenden Gläubiger wegen der laufenden wiederkehrenden Leistungen aus den Nutzungen nicht eher zu befriedigen, als bis der betreibende Gläubiger wegen seines ganzen vollstreckbaren Anspruchs befriedigt worden ist. Allein aus praktischen Gründen, namentlich mit Rücksicht auf das Interesse des Schuldners verdient die Regelung des preußischen Gesetzes den Vorzug. Die Zwangsverwaltung verfolgt im Gegensatz zur Zwangsversteigerung wesentlich den Zweck, dem Schuldner den Grundbesitz zu erhalten, dem betreibenden Gläubiger aber die Befriedigung aus den Nutzungen wegen der wiederkehrenden Leistungen zu sichern. Die Befriedigung wegen des Kapitals tritt in den Hintergrund und wird nur insoweit erstrebt, als es im Uebrigen mit jener Rücksicht auf den Schuldner vereinbar ist. Liegt dem Gläubiger an einer raschen Befriedigung wegen des Kapitals, so ist die Zwangsversteigerung das geeignete Mittel 2c. Der Standpunkt des preußischen Gesetzes kann allerdings dahin führen, daß der vorgehende Gläubiger anstatt der Zwangsverwaltung die Zwangsversteigerung wählt. Allein ein Gläubiger, welchem an einer rascheren Befriedigung wegen des Kapitals gelegen ist, wird ohnehin die Zwangsversteigerung als das zweckentsprechendere Mittel ergreifen."

Diese Grundsätze bringt § 200 des neuen reichsges. Entwurfs d. Zw.-Vollstr. in das unbew. Verm. klarer als das preuß. Ges. zum Ausdruck. Es lautet der § 200:

> Aus den Nutzungen des Grundstückes sind die für die Zwangsverwaltung erforderlichen Ausgaben und die Kosten des Verfahrens vorweg zu bestreiten, mit Ausnahme derjenigen Kosten, welche durch die Anordnung des Verfahrens oder die Zulassung des Beitrittes eines Gläubigers entstehen.
>
> Aus den Ueberschüssen werden nur die Ansprüche wegen der laufenden öffentlichen Abgaben und öffentlichen Lasten, die Ansprüche wegen der laufenden wiederkehrenden Leistungen und der Anspruch des Gläubigers befriedigt. Der Anspruch des Gläubigers wird, soweit er nicht laufende wiederkehrende Leistungen betrifft, erst nach den bezeichneten anderen Ansprüchen befriedigt, es

sei denn, daß die Begründung der letzteren infolge der Beschlagnahme gegenüber dem Gläubiger unwirksam ist.

(Ueber Absatz 3 vgl. später).

Hat einer der im § 29 bezeichneten Gläubiger seine Befriedigung lediglich aus den Einkünften zu fordern, so ist er an der ihm zustehenden Stelle wegen seiner ganzen Forderung zu befriedigen. Es gehören dahin namentlich die Revenüenhypotheken (vgl. hierüber R.G. in Entsch. Bd. 13 S. 233 und Rassow-Küntzel 36 S. 488).

(Dem bürgerlichen Gesetzbuch ist die sogenannte Revenüenhypothek unbekannt. Eine solche kann — wie die Motive zu § 200 des Entw. der Zw.Vollstr. in das unbew. Verm. hervorheben — (S. 333) in Zukunft nur noch landesgesetzlich nach Maßgabe des Einf.Ges. Art. 36, 106 vorkommen. Es ist deshalb auch im § 200 Abs. 3 a. a. O. die Bestimmung darüber, inwieweit der Anspruch aus einem derartigen Rechte auch insoweit, als er laufende Zinsen nicht betrifft, aus den Nutzungen zu befriedigen ist, der Landesgesetzgebung belassen.)

2. Verwendung der Einkünfte ohne vorgängige Verhandlung.

Aus den Einkünften des Grundstücks werden vorweg bestritten: Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung. Ohne weiteres Verfahren d. h. ohne vorgängige Verhandlung über die Vertheilung werden aus den nach Bestreitung der Kosten und Ausgaben verbleibenden Einkünften durch den Verwalter selbst berichtigt: die in den §§ 25—28 des Ges. bezeichneten laufenden Leistungen, das sind: Deichlasten, Lidlohn, Abgaben, Renten, die auf dem Grundstück haftenden gemeinen Lasten.

Der Entw. des Reichsges. bestimmt gleichfalls im § 201 Abs. 1:

Die laufenden öffentlichen Abgaben und öffentlichen Lasten sind von dem Verwalter ohne vorgängige Verhandlung über die Vertheilung der Nutzungen zu berichtigen.

Die Motive S. 333 bemerken hierzu:

Wenn es sich nur darum handelt, die laufenden öffentlichen Lasten und Abgaben zu berichtigen, so bedarf es keines Vertheilungsverfahrens. Es erscheint unbedenklich, die Berichtigung derselben im Einklange mit § 148 Abs. 2 des pr. Ges. dem Verwalter ohne weiteres Verfahren zur Pflicht zu machen.

Anhang.

Inwieweit dient das Kaufgeld des versteigerten Grundstücks zur Befriedigung der Ausgaben der Zwangsverwaltung?

Aus der Praxis des Reichsgerichts sind hierüber folgende Entscheidungen hervorzuheben.

a) Vom 19. März 1887 in Entsch. Bd. 17 S. 276.

Das Vorrecht welches § 24 den Ausgaben gewährt, welche der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger gemacht hat und aus den Einkünften nicht erstattet werden können, ist an zwei Voraussetzungen geknüpft: es muß die Zwangsverwaltung bis zum Zuschlage fortgesetzt worden sein,

es müssen ferner die Ausgaben zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks gemacht worden sein. Nur in der Fortsetzung der Zwangsverwaltung bis zum Zuschlage ist ein solcher Zusammenhang der Zwangsverwaltung mit der Zwangsversteigerung zu erblicken, welcher die Annahme rechtfertigt, daß die aufgewandten Kosten das Grundstück für die Zwangsversteigerung erhalten oder wieder hergestellt haben. Der zweiten Bedingung ist nicht schon dann genügt, wenn die Vorschüsse zum Zweck der Erhaltung oder Verbesserung des Grundstücks vom Verwalter gefordert und vom betreibenden Gläubiger hergegeben sind. Die Ausgaben müssen vielmehr zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks und nur zu diesen Zwecken wirklich verwendet sein. Die Beweislast im Prozesse trifft denjenigen, welcher behauptet, daß der Thatbestand des Gesetzes, auf welchen er sein Recht stützt, vorliege, also den betreibenden Gläubiger.

b) Vom 6. Februar 1889 in Entsch. Bd. 23 S. 233.

Den nothwendigen Kosten der Zwangsverwaltung eines gleichzeitig zur Zwangsversteigerung gelangten Grundstücks steht nur unter der Bedingung, daß sie im Versteigerungstermine ihrem Betrage nach angemeldet werden, ein Vorrecht vor den in das geringste Gebot nicht aufgenommenen Hypothekenforderungen zu.

Zur Begründung ist gesagt: Wäre es die Absicht des Gesetzgebers gewesen, das den Hypothekengläubigern nach § 30 des Eigenthumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 zustehende Recht auf das Grundstück bezw. das Kaufgeld zu Gunsten besonders privilegirter Forderungen in Zwangsversteigerungsverfahren noch weiter zu beschränken und den in den §§ 24—28 des Ges. vom 13. Juli 1883 aufgeführten Gläubigern auch ohne Anmeldung ein Vorrecht vor den Hypothekengläubigern zu gewähren, so hätte dies in dem Gesetze zum Ausdruck gebracht werden müssen. Das ist nirgends geschehen. Bei einer andern Auslegung des Gesetzes würden sowohl der betreibende als auch die ihm nachstehenden Gläubiger außer Stande sein, zu berechnen, bis zu welchem Betrage sie behufs ihrer Deckung bei der Versteigerung mitbieten müssen.

Gegen diese Entscheidung und deren Begründung (auch mitgetheilt in J.M.Bl. 1889 S. 140) wendet sich Kurlbaum in einer Abhandlung bei Rassow-Küntzel Bd. 34 S. 1 ff.: „In wie weit ist der Rang der Forderungen, deren Berichtigung aus dem Kaufgeld eines im Wege der Zwangsvollstreckung versteigerten Grundstücks verlangt wird, von der Anmeldung im Versteigerungstermin abhängig?"

Kurlbaum weist darauf hin, daß die §§ 23—38, welche die Rangordnung bestimmen, von der Nothwendigkeit der Anmeldung kein Wort enthalten, es sei deshalb nicht abzusehen, weshalb in den Gründen des reichsgerichtlichen Urtheils das Vorrecht als von der Anmeldung des Betrages abhängig bezeichnet werde. Die Beifügung des Rechtsnachtheils der unterlassenen Anmeldung, wie ihn § 40 Nr. 8 Ges. androhe, begrenze die Bedeutung des Erfordernisses der Anmeldung. Angedroht werde, daß die nicht

angemeldete Forderung bei Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt werde und bei Vertheilung des Kaufgelds gegen die berücksichtigten Ansprüche im Range zurücktrete. Ein anderer Nachtheil sei mit der unterlassenen Anmeldung durch das Gesetz nicht verbunden. Der § 108 bringe nur diesen Nachtheil zur Geltung. Auf diese Vorschriften könne sich also Niemand berufen, um weitere Nachtheile als Folge der unterlassenen Anmeldung eintreten zu lassen.

Der überzeugenden Ausführung Kurlbaums ist beizutreten und deshalb anzunehmen, daß den nothwendigen Verwaltungsausgaben auch ohne Anmeldung behufs Berücksichtigung im Mindestgebot ihr Vorrecht gegenüber den in das Mindestgebot nicht aufgenommenen Hypothekenforderungen erhalten bleibt (also namentlich gegenüber der Forderung des betreibenden Gläubigers). Ebenso Freund § 39 S. 86.

c) Urtheil vom 2. Februar 1889. Bolze Bd. 7 S. 433.

Kosten, welche während der Zwangsverwaltung durch die Exmissionsklage gegen Pächter erwachsen sind, sowie die zur Bewirkung dieser Entfernung aufgewendeten Kosten gelten mit Rücksicht auf § 351, 352 I 21 A.L.R. als zur nöthigen Verbesserung des Grundstücks gemacht, können daher mit dem Vorrecht des § 24 aus dem Kaufgelde des versteigerten Grundstücks liquidirt werden. Es bedarf nicht des weiteren Grundes, daß die Pächter das Grundstück devastirt haben.

d) Urtheil vom 20. Sept. 1880 in Entsch. Bd. 3 S. 223.

Im Kaufgelderbelegungstermine muß der Creditverband wie jeder andre Gläubiger seine Forderungen insbesondere an Verwaltungsvorschüssen und Ausgaben liquidiren. Ein Privileg der Landschaften, daß ihre Liquidate im Kaufgelderbelegungstermine seitens Dritter überhaupt nicht angefochten werden können, besteht nicht.

e) Urtheil vom 13. November 1889 in Entsch. Bd. 25 S. 227ff. (Auch mitgetheilt in J. M. Bl. 1890 S. 147.)

Es ist rechtsirrthümlich, anzunehmen, das dem Verwalter vom Gerichte zugebilligte Honorar sei in jedem Falle als eine zur Erhaltung des Guts gemachte Ausgabe anzusehen. Das Honorar des Verwalters unterscheidet sich in nichts von den sonstigen Kosten der Zwangsverwaltung. Gleich allen übrigen Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung ist dasselbe aus den erzielten Einkünften des Grundstücks vorweg zu bestreiten (§ 148 Ges. vom 13. Juli 1883) und fällt, soweit dies nicht möglich, gleich den übrigen Kosten des Verfahrens dem betreibenden Gläubiger zur Last, der dasselbe nur unter den gleichen Voraussetzungen, wie seine sonstigen Ausgaben, zur Erstattung aus der Zwangsversteigerungsmasse liquidiren kann, nämlich nur dann, wenn dadurch, daß an Stelle des Eigenthümers ein Verwalter gesetzt wurde, das Grundstück für die Zwangsversteigerung erhalten oder wiederhergestellt worden ist.

Wo ein solcher Zusammenhang nicht vorliegt, fehlt es an jedem Rechtsgrunde, den Realgläubigern einen Theil der ihnen verhafteten Kaufgelder

behufs Deckung des Honorars des nicht auf ihr Betreiben und nicht in ihrem Interesse bestellten Zwangsverwalters zu entziehen.

f) In demselben Urtheile ist entschieden: Bei Beantwortung der Frage, ob die zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks von dem die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger gemachten Ausgaben aus den Einkünften erstattet werden können, ist im Sinne des § 24 des Ges. vom 13. Juli 1883 nur der Stand der während der ganzen Dauer der Verwaltung gemachten Einnahmen und zu leisten gewesenen Wirthschaftsausgaben in Betracht zu ziehen, die Frage also nicht schon dann zu verneinen, wenn nach Beendigung der Zwangsverwaltung ein Baarbestand nicht vorhanden war und mithin nach § 150 Ges. zur Zwangsversteigerungsmasse nicht abgeführt worden ist.

Vgl. jedoch gegen die Entscheidung zu f: Dernburg, pr. Hyp.-Recht § 46 Note 1 S. 363. Dernburg ist der Ansicht, daß Ausgaben zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks, welche der betreibende Gläubiger gemacht und die ihm durch die Zwangsverwaltung nicht erstattet wurden, ihm aus den Kaufgeldern zu berichtigen sind. Für die Dernburg'sche Ansicht spricht nicht bloß der Wortlaut des Gesetzes. Der betreibende Gläubiger ist gar nicht in der Lage, die unrichtige Art der Verwendung der Einnahmen vor der Rechnungslegung zu rügen, eine Benachtheiligung der Realgläubiger liegt auch nicht vor, wenn an Stelle der Ausgaben der Zwangsverwaltung laufende Abgaben oder öffentliche Lasten berichtigt sind.

S. auch später zu Abs. 1 § 11 Allg. Verf.

Unbedenklich ist, daß nur dem Gläubiger das Vorrecht auf die Kaufgelder zusteht, nicht andern Personen, insbesondere nicht dem Verwalter, (vgl. Dernburg ebendaselbst). Das Reichsgericht hat jedoch auch die Liquidation des Verwalters für zulässig erklärt, wie aus dem bei Bolze Bd. 7 S. 432 mitgetheilten Urtheile vom 2. Februar 1889 hervorgeht.

§ 149.

Ist zu erwarten, daß aus den Einkünften des Grundstücks weitere Zahlungen an die Gläubiger erfolgen können, so hat das Gericht den Grundbuchrichter um Ertheilung der in § 19 bezeichneten Abschriften und Nachrichten zu ersuchen.

Nach Eingang derselben erfolgt die Feststellung des Vertheilungsplanes unter entsprechender Anwendung der §§ 101, 104 bis 106, 113, 114, 118.

Jeder Interessent kann eine spätere Abänderung des Planes im Wege der Klage gegen die bei der Abänderung Betheiligten erwirken. Zahlungen, welche vor einer solchen Abänderung auf

Grund des Planes geleistet sind, können auf Grund der Abänderung nicht zurückgefordert werden.

Die angezogenen Bestimmungen lauten:

§ 19. Der Grundbuchrichter hat nach Eintragung des in § 18 bezeichneten Vermerks dem Gericht eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes oder Artikels, soweit dieser das Grundstück betrifft, mitzutheilen und zugleich darüber Nachricht zu geben, ob und welche Vertreter der eingetragenen Berechtigten zur Empfangnahme von Zustellungen zu den Grundakten angezeigt sind, und was bei den Grundakten über Wohnort und Wohnung der eingetragenen Berechtigten und deren Vertreter bekannt ist.

Ist bei einer Eintragung auf eine zu den Grundakten eingereichte Urkunde verwiesen, so ist auch beglaubigte Abschrift dieser Urkunde oder des betreffenden Theils derselben mitzutheilen.

§ 101. Die Belegung und Vertheilung des Kaufgeldes erfolgt in einem nach Verkündung des Zuschlagsurtheils von Amtswegen zu bestimmenden Termine.

Die Terminsbestimmung ist den Interessenten des Verfahrens, sowie dem Ersteher und denjenigen, welche bis dahin einen Anspruch auf das Kaufgeld zu den Vollstreckungsakten angemeldet haben, von Amtswegen zuzustellen. Zwischen der Zustellung und dem Terminstage muß eine Frist von zwei Wochen liegen.

Der Termin ist außerdem durch Anheftung an die Gerichtstafel bekannt zu machen.

§ 104. Der Richter stellt im Termine nach Vernehmung der erschienenen Betheiligten und nöthigenfalls mit Hülfe eines Rechnungsverständigen den Theilungsplan auf. In demselben ist insbesondere anzugeben, welche Ansprüche von dem Ersteher zu übernehmen, und welche Forderungen aus dem baar zu zahlenden Kaufgelde zu berichtigen sind.

Den Betheiligten steht es frei, schon vor dem Termine eine Berechnung ihrer Forderungen an Kapital, Zinsen, Kosten und sonstigen Nebenforderungen mit Angabe des beanspruchten Ranges und der beanspruchten Art der Befriedigung einzureichen.

Ein Betheiligter, welcher im Termine erschienen ist oder vor dem Termine eine Berechnung seiner Forderung eingereicht hat, ist nicht befugt, nach dem Termine die Berechnung zu ergänzen.

§ 105. Die Aufstellung des Planes erfolgt, so weit alle Betheiligten einig sind, nach Maßgabe dieser Einigung, andernfalls nach den Vorschriften der nachfolgenden §§ 106 bis 112.

§ 106. In den Vertheilungsplan sind von Amtswegen aufzunehmen:

1. eingetragene Lasten und Forderungen mit Einschluß der laufenden Zinsen oder anderen Hebungen, Forderungen von unbestimmter Höhe nach dem im Grundbuche eingetragenen höchsten Betrage,
2. Forderungen, für welche das Grundstück in Beschlag genommen ist.

Im Uebrigen erfolgt die Aufnahme in den Vertheilungsplan nur auf Grund der vor oder in dem Termine erfolgten Anmeldung.

Eintragungen im Grundbuche, welche nach Eintragung des in § 18 bezeichneten Vermerks erfolgt sind, werden nur berücksichtigt, wenn sie spätestens im Termine nachgewiesen werden.

§ 113. Ueber den Theilungsplan wird sofort verhandelt.

Die Verhandlung, die Erledigung erhobener Widersprüche und die Ausführung des Planes erfolgen unter entsprechender Anwendung der Vorschriften der §§ 762 bis 768 der Civilprozeßordnung.

Ist ein vor dem Termine angemeldeter Anspruch in dem Plan nicht nach dem Antrage aufgenommen, so gilt die Anmeldung als Widerspruch gegen den Plan.

Der Widerspruch des Schuldners oder der letzten Eigenthümers des Grundstücks gegen eine vollstreckbare Forderung wird nach Vorschrift der §§ 686, 688, 689 der Civilprozeßordnung erledigt.

Soweit der Schuldner durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung die Bezahlung einer vollstreckbaren Forderung abwenden darf, unterbleibt die Ausführung der Vertheilung bezüglich dieser Forderung.

Widersprüche solcher Personen, welche weder zu den Interessenten gehören, noch sonst einen Anspruch auf das Kaufgeld glaubhaft machen, halten die Ausführung des Planes nicht auf.

§ 114. Ist eine Forderung, deren Vorhandensein oder Betrag aus dem Grundbuche nicht hervorgeht, in den Vertheilungsplan aufgenommen, so hat im Falle des Widerspruchs der Gläubiger die im § 764 der Civilprozeßordnung bestimmten Pflichten und Rechte des widersprechenden Gläubigers, sofern nicht spätestens im Termine die Vollstreckbarkeit der Forderung nachgewiesen wird. Auf laufende und rückständige Beträge eingetragener Zinsen und eingetragener wiederkehrender Hebungen findet diese Vorschrift nicht Anwendung.

§ 118. Soweit der Theilungsplan bezüglich des baar zu zahlenden Kaufgeldes in Folge erhobenen Widerspruchs oder wegen des dem Schuldner zustehenden Rechts, die Vollstreckung abzuwenden, nicht unbedingt ausgeführt werden kann, sind die entsprechenden Geldbeträge zu hinterlegen und die entsprechenden Theile des rückständigen Kaufgeldes den Betheiligten als eine unter ihnen streitige Forderung zu überweisen.

Im Anschluß an § 149 Abs. 1 bestimmt § 9 Allg. Verf.:

> Außer den im § 148 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 bezeichneten Zahlungen darf der Verwalter Zahlungen an die bei dem Verfahren betheiligten Gläubiger nur auf Anweisung des Gerichts leisten.
>
> Ist zu erwarten, daß die Einkünfte weitere Zahlungen an die Gläubiger gestatten werden, so hat der Verwalter dem Gericht unverzüglich Anzeige zu machen. Er hat dabei anzugeben, zu welchem Betrage und zu welchen Zeiten voraussichtlich Zahlungen erfolgen können.

Vgl. später Bem. zu § 9 Allg. Verf.

Ueber die bei Aufstellung des Vertheilungsplans maßgebenden Grundsätze vgl. Peiser, Zw.Verw. § 21c S. 112, 116; Jäckel Note 3 zu § 149; Krech und Fischer Note 6 das. Letztere heben mit Recht hervor, daß es nicht Aufgabe dieses Vertheilungsplans ist, eine bestimmte Masse, den Erlös eines Grundstücks, zu vertheilen. Er soll vielmehr die Grundlage für alle in der Zukunft erfolgenden Vertheilungen bilden. In demselben Sinne äußern sich die Motive zum reichsges. Entw. (§ 201 S. 334): „Der Theilungsplan, welchen das Gericht in dem Termine aufzustellen hat, bezweckt nicht bloß die Verwendung des vorhandenen Baarbestands zu regeln, sondern die Vertheilung der Nutzungen für die ganze Dauer der Verwaltung festzustellen, um weitere Termine möglichst entbehrlich zu machen."

In Betreff der Verhandlung über den Theilungsplan, die Erledigung von Widersprüchen, Abänderung des Plans im Wege der Klage, Rückforderung geleisteter Zahlungen vgl. Peiser, Zw.Verw. a. a. O. S. 113 ff.; vgl. auch § 202 des neuen Entw. u. Motive S. 335. Durch Abs. 3 Satz 1 des § 202:

> Jeder Betheiligte kann eine spätere Abänderung des Plans im Wege des Prozesses auch dann erwirken, wenn er dem Plane nicht widersprochen hat,

ist die Controverse, welche sich an Abs. 3 des § 149 des preuß. Gesetzes knüpfte, beseitigt.

§ 150.

Die nach dem festgestellten Plane erforderlichen Zahlungen sind an den Fälligkeitsterminen durch den Verwalter zu leisten, soweit die jedesmaligen Bestände der Einkünfte hinreichen. Der Verwalter ist hierzu mit der erforderlichen Anweisung zu versehen.

Ist das Grundstück im Verfahren der Zwangsversteigerung zugeschlagen, so sind die noch nicht vertheilten Einkünfte zu der im Versteigerungsverfahren zu vertheilenden Masse (§ 102) abzuführen. Die Rechte der einzelnen Gläubiger auf diese Einkünfte sind bei der Vertheilung im Versteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Auf Abs. 1 bezieht sich die Vorschrift des § 10 Abs. 1 der Allg. Verf.:

> Bei den an die Gläubiger zu leistenden Zahlungen ist die von dem Gerichte angewiesene Rangordnung einzuhalten. An einen im Range nachstehenden Gläubiger darf eine Zahlung nur dann erfolgen, wenn mit Sicherheit anzunehmen ist, daß die den vorstehenden Gläubigern angewiesenen Zahlungen aus den bis zu deren Fälligkeit erfolgenden Einnahmen geleistet werden können.

Vgl. im Uebrigen in Betreff der vom Verwalter an die Gläubiger zu leistenden Zahlungen Bemerkungen zu § 10 Allg. Verf.

Zu Abs. 2.

Ueber die Frage, ob Abs. 2 sich auch auf Mieth- und Pachtzinsen bezieht, welche während der Dauer der Zwangsverwaltung aufgelaufen, aber zur Zeit der Versteigerung des Grundstücks noch nicht eingegangen sind, vgl. namentlich die Abhandlung von Senst in der Zeitschrift für Ger.Vollz. 1891 S. 42 ff., 51 ff. Die Frage ist mit Senst zu verneinen.

Hervorzuheben ist ferner das Urtheil des Reichsgerichts vom 23. November 1889 in Entsch. Bd. 25 S. 237. Danach kann die Berichtigung eines im Laufe des Zwangsvollstreckungsverfahrens gegen die Zwangsverwaltungsmasse entstandenen Anspruches bei der Kaufgeldervertheilung vor den Forderungen der Hypothekengläubiger verlangt werden, wenn die zur Deckung des Anspruches gesetzlich bestimmten Einkünfte des Grundstücks nach Ertheilung des Zuschlages bei der Zwangsversteigerung aus der Zwangsverwaltungsmasse an die Versteigerungsmasse abgeführt sind. (Es handelte sich in dem zur Entscheidung gelangten Falle um Erfüllung eines vom Verwalter geschlossenen Versicherungsvertrages. Die Versicherungsgesellschaft verfolgte nach Abführung der Einkünfte an die Versteigerungsmasse nunmehr ihren Anspruch auf Zahlung der Prämie gegen die Versteigerungsmasse und verlangte von dieser Befriedigung aus den vom Verwalter an sie abgeführten Gegenständen.) Das Reichsgericht hat den Anspruch für begründet erachtet und in den Gründen ausgeführt: „Das Recht eines Gläubigers der Zwangsverwaltungsmasse darf nicht vom Belieben oder der Nachlässigkeit des Zwangsverwalters abhängig gemacht werden. Man muß vielmehr auch in letzterem Falle annehmen, daß bei der Vertheilung im Zwangsversteigerungsverfahren eine Verfügung über die noch in Natur vorhandenen Einkünfte zur Befriedigung eines Hypothekengläubigers erst nach Berichtigung der durch die Zwangsverwaltung begründeten Ansprüche erfolgen darf." Weitere Rechtspr. s. Nachträge.

Nach dem Entw. des Reichsgesetzes findet eine Abführung der unvertheilten Einkünfte zur Versteigerungsmasse nicht mehr statt. In den Motiven (S. 335) wird diese Abweichung von dem preuß. Gesetze wie folgt begründet: „Die Vereinigung des Vertheilungsgeschäfts erscheine nicht zweckmäßig, da sie, anstatt das Verfahren zu vereinfachen, dasselbe zu verwickeln und zu erschweren geeignet sei. Eine Fortsetzung der Zwangsverwaltung gegen den Ersteher sei allerdings ausgeschlossen. Aber es stehe nichts entgegen, das gegen den Schuldner schwebende Verfahren durch die den Ersteher gar nicht berührende Vertheilung von Nutzungen, welche vor dem Zuschlage erzielt sind, selbständig zu Ende zu führen. Eine thatsächliche Verbindung, bei welcher in dem einen Verfahren auf das andere Rücksicht genommen wird, könne der Praxis überlassen werden. In dieser Hinsicht bedürfe es keiner gesetzlichen Vorschrift."

§ 151.

Ist zu einer Forderung ein Gläubiger nicht legitimirt, so hat der Verwalter die zu zahlenden Beträge zu hinterlegen. Die weitere Behandlung derselben erfolgt erforderlichen Falls zusammen mit den bei der Zwangsversteigerung für die Forderung zur Hebung kommenden Beträgen.

Ist die Zwangsversteigerung nicht eingeleitet oder kommt bei derselben die Forderung nicht zur Hebung, so ist mit der Vertheilung der hinterlegten Beträge unter entsprechender Anwendung der §§ 120, 131 bis 136 weiter zu verfahren.

Vgl. Bem. zu § 10 Abs. 1 Allg. Verf.

§ 152.

Zahlungen auf eingetragene Kapitalforderungen erfolgen, wenn der Gläubiger sich durch Vorlegung der Schuldurkunde zu legitimiren hat, in einem Termin, zu welchem der Gläubiger von Amtswegen zu laden ist. Die Vorschriften der §§ 121, 122, 124 bis 126 finden entsprechende Anwendung.

§ 121. Ist der Gläubiger einer Forderung als solcher legitimirt, aber nicht erschienen, so erfolgt die Uebersendung des auszuzahlenden Betrages durch die Post nach Maßgabe der §§ 25, 26 der Hinterlegungsordnung vom 14. März 1879.

Findet hiernach die Uebersendung durch die Post nicht statt und wird auch nicht beantragt, die Auszahlung an den Berechtigten selbst durch ein ersuchtes Gericht bewirken zu lassen, so ist der auszuzahlende Betrag zu hinterlegen.

Die Kosten und die Gefahr der Uebersendung an ein ersuchtes Gericht trägt der Berechtigte.

§ 122. Die vorgelegten Urkunden über eingetragene Forderungen sind ebenso wie bei erfolgter Löschung zu vernichten (Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 §§ 114, 115), sofern die Forderungen nicht von dem Ersteher übernommen sind.

Auf den Urkunden, sowie auf vollstreckbaren Schuldtiteln der Gläubiger hat der Richter zu beurkunden, ob und bis zu welchem Betrage die Forderung durch Zahlung oder durch Ueberweisung rückständigen Kaufgeldes zur Hebung gekommen oder ausgefallen ist, im Falle der Uebernahme in Anrechnung auf den Kaufpreis aber die Aenderungen zu beurkunden, welche in den Be-

dingungen der Verzinsung und Zahlung in Folge Anwendung des § 58 eingetreten sind. Der wörtliche Inhalt dieser Beurkundungen ist in das Protokoll aufzunehmen.

Demnächst sind die Urkunden über Forderungen, welche durch Zahlung getilgt worden, dem letzten zu den Vollstreckungsakten nachgewiesenen Eigenthümer des versteigerten Grundstücks auszuhändigen, die Urkunden über alle übrigen Forderungen an die Gläubiger zurückzugeben.

§ 124. Nach Ausführung des Theilungsplans ersucht das Gericht den Grundbuchrichter unter Vorlegung einer Ausfertigung des über die Vertheilung des Kaufgeldes aufgenommenen Protokolls und des Zuschlagsurtheils um:

1. die Eintragung des Erstehers als Eigenthümers;
2. die Löschung des in § 18 bezeichneten Vermerks und aller Realforderungen, welche nicht nach gesetzlicher Vorschrift auf den Ersteher übergehen oder von demselben übernommen worden sind;
3. die Eintragung der nach den §§ 58, 59, 115 etwa eintretenden Aenderungen vorhandener Eintragungen;
4. die Eintragung des etwa rückständigen Kaufgeldes in den den einzelnen Gläubigern überwiesenen Beträgen und der festgestellten Rangordnung als Hypothek.

Bei den zu Nr. 2 bezeichneten Löschungen ist die Vorlegung der Schuldurkunden nicht erforderlich.

Bei der Eintragung derjenigen Theile des Kaufgeldes, welche auf die Kosten des Verfahrens oder die in den §§ 24, 26 bezeichneten Ansprüche überwiesen sind, ist die Vorlegung der über nachstehende Forderungen vorhandenen Urkunden nicht erforderlich. Auf diese Theile des Kaufgeldes finden die §§ 63 bis 66 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke vom 5. Mai 1872 nicht Anwendung. Die Gläubiger der nacheingetragenen Forderungen sind von der erfolgten Eintragung zu benachrichtigen.

Der im Falle der Uebernahme einer Forderung auf Zinsen, laufende und rückständige Beträge wiederkehrender Hebungen und Kosten dieser Forderung überwiesene Theil des Kaufgeldes wird nicht eingetragen. Die Ansprüche, für welche die Ueberweisung erfolgt ist, behalten das ihnen zustehende Realrecht. Für eine von dem Gläubiger im Vertheilungstermin beantragte Wiederversteigerung behalten die älteren als zweijährigen Rückstände an Zinsen und wiederkehrenden Hebungen ihren bisherigen Rang.

Eintragungen, welche der Ersteher in der Vertheilungsverhandlung bewilligt hat, erfolgen bei der Eintragung des Erstehers als Eigenthümers auf Grund dieser Bewilligung.

§ 125. Ist eine Forderung, welche ungetheilt auch auf einem anderen Grundstücke eingetragen ist, durch Zahlung getilgt oder von dem Ersteher mit Einwilligung des Gläubigers in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen (§ 116), so ersucht das Gericht den Grundbuchrichter um Löschung

der Forderung bei dem mitverhafteten Grundstücke. Mit dem Ersuchen ist eine auszugsweise Ausfertigung des Protokolls und im Falle der Uebernahme der Forderung die Schuldurkunde vorzulegen.

Ist für eine solche Forderung ein Kaufgeldrückstand überwiesen, so ist bei Eintragung des Kaufgeldrückstandes die Mithaft des anderen Grundstücks zu vermerken.

1. Die Allegirung des § 126 beruht auf einem Versehen.

2. Auf die Vorschrift des § 152 bezieht sich § 10 Abs. 2 der Allg. Verf.:

> Ist zur Ausführung einer Zahlung nach § 152 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 die Anberaumung eines Termins erforderlich, so hat der Verwalter dem Gericht rechtzeitig Anzeige zu machen.

Vgl. hierüber später § 10 Allg. Verf.

3. Der reichsges. Entwurf bestimmt dementsprechend im § 203 Abs. 1:

> Zahlungen auf das Kapital einer Hypothek oder Grundschuld erfolgen in einem auf Antrag des Verwalters von dem Gerichte zu bestimmenden Termine &c.

§ 153.

Erfolgt die Zwangsverwaltung zur Vollziehung eines Arrestes, so sind die Beträge, welche auf die zu sichernde Forderung fallen, zu hinterlegen.

Vgl. Bem. zu § 10 Abs. 1 Allg. Verf. und oben Note 3, 4 zu §§ 139, 140 Ges.

Mit der preuß. Vorschrift im Einklang steht § 204 des reichsgesetzlichen Entwurfs. In den Motiven hierzu ist die Frage, welche Bedeutung die Hinterlegung für den Gläubiger hat, im Sinne des § 810 Abs. 1 Satz 2 der C.P.O. dahin entschieden, daß der Gläubiger ein Pfandrecht an dem hinterlegten Gelde, oder wenn landesgesetzlich das Geld in das Eigenthum des Fiskus oder der Hinterlegungsanstalt übergeht, an der Forderung auf Rückerstattung erwirbt. Da auch das bürgerliche Gesetzbuch im § 200 ein solches Pfandrecht mit der Hinterlegung verbindet, ist die entsprechende Anwendung dieses Paragraphen angeordnet.

§ 154.

Die Aufhebung der Zwangsverwaltung erfolgt durch Beschluß des Gerichts. Die Aufhebung erfolgt von Amtswegen, wenn der Gläubiger aus den Einkünften des Grundstücks befriedigt worden ist.

Das Gericht kann die Aufhebung des Verfahrens anordnen, wenn die Fortdauer der Beschlagnahme besondere Aufwendungen erfordert und der Gläubiger den nöthigen Geldbetrag nicht vorschießt.

Zu Abs. 1. a) Die Motive zum reichsgesetzlichen Entwurfe (zu § 205 S. 337) heben in Uebereinstimmung mit den Motiven zum § 154 hervor, daß die formelle Aufhebung des Verfahrens von dem Gericht ausgehen muß, da der Verwalter nach Befriedigung der Gläubiger, deren Beschlagnahme ihm bereits mitgetheilt ist, nicht wissen kann, ob nicht zu Gunsten eines andern Gläubigers eine weitere Beschlagnahme erfolgt ist.

b) Behufs Herbeiführung der gerichtlichen Entscheidung über die Aufhebung des Verfahrens schreibt § 14 Allg. Verf. vor:

> Hat der Verwalter die Forderung eines betreibenden Gläubigers einschließlich der Kosten der Zwangsvollstreckung bezahlt, so hat er dem Gerichte unverzüglich Anzeige zu machen; ebenso wenn ein betreibender Gläubiger ihm anzeigt, daß er befriedigt sei oder in die Aufhebung der Verwaltung willige.
>
> Ohne Anweisung des Gerichts darf der Verwalter die Verwaltung nicht aufgeben.

Vgl. die Bemerkungen zu § 14 Allg. Verf. und im Uebrigen in Betreff der Voraussetzungen der Aufhebung und der Wirkungen, und zwar 1. der materiellrechtlichen und 2. der prozeßrechtlichen: Peiser, Zw.Verw. § 22, ferner in Betreff der definitiven und einstweiligen Einstellung der Zwangsvollstreckung ebendaselbst § 23.

c) In Betreff der Befugniß der Landschaft, den Ersatz eines Brandschadens zu fordern, der nach dem Zuschlage des unter der Zwangsverwaltung stehenden Grundstücks, jedoch vor Aufhebung der Zwangsverwaltung eingetreten ist, vgl. Urtheil des Reichsgerichts vom 22. Mai 1889 in Entsch. Bd. 24 S. 302. In dem zur Entscheidung gebrachten Falle war während landschaftlicher Zwangsverwaltung vom Verwalter im Namen der Landschaft ein Versicherungsvertrag geschlossen worden. Nach Erlaß des Zuschlagsurtheils, jedoch vor Aufhebung der Zwangsverwaltung ist ein Brandschade entstanden. Die Landschaft hat deshalb den Anspruch erhoben, daß die Versicherungsgesellschaft verurtheilt werde, die Versicherungsgelder an die Landschaft für das sequestrirte Gut zur Zwangsverwaltungsmasse behufs demnächstiger Rechnungslegung und Ausantwortung an das Vollstreckungsgericht zu zahlen. Das Reichsgericht hat ebenso wie die Vorinstanzen dem Antrage gemäß verurtheilt.

d) Nach Aufhebung des Verfahrens erfolgt:

1) Schlußrechnung, vgl. Bem. zu § 144 Ges. Note 11a—k.
2) Rückgabe der Sicherheit, sofern Decharge geleistet ist, vgl. § 144 Note 8.

e) Die Rückgabe des Grundstücks an den Schuldner liegt nicht mehr, wie nach § 137 I 24, A.G.O. dem Gerichte ob, sondern bleibt dem Verwalter überlassen, welchem wegen seiner Ansprüche ein Zurückbehaltungsrecht zusteht. § 165 I 14 A.L.Rs. (siehe Knorr Note 4 zu § 154). Auch Krech und Fischer nehmen an, daß der Verwalter den Eigenthümer wieder in den Besitz des Grundstücks zu setzen hat (Note 3 zu § 154).

Ist das Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren zugeschlagen, so erlöschen infolge des Zuschlags alle aus dem Eigenthum entstehenden Rechte des Schuldners an dem zugeschlagenen Grundstücke, der Schuldner geht dadurch auch des Rechts des Besitzes verlustig, wenngleich der Ersteher erst nach Berichtigung des Kaufgeldes die Uebergabe fordern kann. § 98 Abs. 1 Ges. vgl. Peiser, Zw.Verw. § 24 S. 130. Nach Ertheilung des Zuschlags ist deshalb eine Wiedereinräumung des Naturalbesitzes an den Schuldner ausgeschlossen.

Zu Abs. 2: In Betreff der vom Gläubiger zu leistenden Vorschüsse vgl. Bem. zu §§ 9 u. 11 Abs. 4 Allg. Verf.

In einem Just.Min.Rescripte vom 20. August 1836 ist ausgeführt: In den Gesetzen ist nirgends vorgeschrieben, daß die Gläubiger zur Einleitung einer Sequestration auch für die laufenden Abgaben Vorschuß zu leisten gehalten sind, denn § 123 Tit. 24 Thl. I A.G.O sagt davon nichts, und § 271 Tit. 50 bezieht sich nur auf Konkurse. Auch ist nicht abzusehen, warum die Gläubiger die Abgaben vorschießen sollen, da der Behörde freisteht, wegen dieser Abgabe selbst die zulässige Execution nachzusuchen. (Mitgetheilt bei Mannkopf A.G.O. Bd. 2 zu § 124 I 24 S. 468.)

Auch nach dem Gesetz vom 13. Juli 1883 kann nicht angenommen werden, daß dem Gläubiger obliege, für laufende Abgaben und öffentliche Lasten Vorschüsse zu leisten, nur für solche Aufwendungen sind Vorschüsse zu leisten, welche durch die Erhaltung und nöthige Verbesserung des Grundstücks bedingt sind. §§ 24, 148 Ges.

§ 180 erster und letzter Absatz, §§ 181 u. 182.

180. Die Vorschriften der §§ 3, 4, 13 bis 179 finden entsprechende Anwendung, wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung von dem Konkursverwalter beantragt wird.

Bei der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung von Grundstücken wird die Zuständigkeit des Gerichts auch in diesen Fällen nach den Vorschriften der §§ 755, 756 der Civilprozeßordnung bestimmt.

181. Dem Antrage auf Einleitung des Verfahrens sind die Urkunden beizufügen, durch welche der Antrag begründet wird.

182. Wird das Verfahren auf Antrag des Konkursverwalters, des Benefizialerben oder des Nachlaßpflegers oder im Falle des § 180 Absatz 2 Nr. 3 auf Antrag der Gewerkschaft oder des Eigenthümers eingeleitet, so ist für die Bestimmung der laufenden und der rückständigen Leistungen (§ 36) an Stelle der Zeit der Beschlagnahme die Zeit der Zustellung des Einleitungsbeschlusses an den Antragsteller maßgebend.

Vgl. Peiser Zw.Verw. § 26b S. 147.

1. Die Befugniß des Konkursverwalters, die Zwangsverwaltung der zur Masse gehörigen unbeweglichen Gegenstände zu betreiben, ist durch § 116 Konk.O. ausgesprochen. Der Konkursverwalter ist hierzu nur verpflichtet, soweit er es im Interesse der Konkursmasse für nöthig hält (Motive S. 349). Reichsgericht in dem Urtheil v. 13. März 1889 Entsch. Bd. 23 S. 59.

2. Die Allg. Verf. findet auch für das Verfahren der Zw.Verw. auf Antrag des Konkursverwalters Anwendung (vgl. später Vorbem. zur Allg. Verf.).

3. Solange die Hypothekengläubiger ihr Absonderungsrecht nicht geltend machen, insbesondere nicht eine Zwangsverwaltung veranlassen, darf der Konkursverwalter die laufenden Mieth- und Pachtgelder solcher Grundstücke frei erheben, wie es der Eigenthümer vor eröffnetem Konkurse durfte. § 476 I 20 A.L.Rs. Der Konkursverwalter hat die so erhobenen Pacht- und Miethgelder zur Masse zu verrechnen, er hat nicht eine besondere Masse zur Befriedigung von Ansprüchen der Hypothekengläubiger zu bilden. Erst infolge Einleitung der Zwangsverwaltung liegt dem Zwangsverwalter ob, in Gemäßheit des § 147 Ges. vom 13. Juli 1883 die Hypothekenzinsen aus den Einkünften zu berichtigen. (Urtheil des Reichsgerichts vom 13. März 1889 in Entsch. Bd. 23 S. 54 ff. Ebenso Urtheil des Reichsgerichts vom 18. December 1889, Entscheidung Bd. 25 S. 21 ff.)

Vgl. hierüber auch Senst, Anl. z. Verw. v. Konkursen. 2. Aufl. S. 72, oben Note 27 zu § 139 S. 29; Sarwey 2. Aufl. S. 23 ff., 305 ff., 635 ff.; v. Wilmowski 3. Aufl. S. 53—64, 194; v. Völderndorff 2. Aufl. Bd. 1 S. 112, 491, Petersen und Kleinfeller 2. Aufl. 224, 203.

Auch die Motive zu § 227 des Entw. des Reichsges. betr. die Zw.-Vollst. in d. u. V. (S. 357) bringen den Grundsatz zum Ausdruck, daß der Verwalter nicht die Aufgabe hat, auf das Absonderungsrecht, solange dasselbe nicht geltend gemacht ist, Rücksicht zu nehmen. Dies entspricht den Grundsätzen der Reichskonkursordnung. In den Motiven derselben ist ausgeführt: „Wenn der Realgläubiger seinen Anspruch auf abgesonderte Befriedigung nicht

erhebt, so fehlt jede Veranlassung zu einer Absonderung. (S. 30). Die Wirkung der Konkurseröffnung wird auf die Konkursgläubiger beschränkt. Wird nicht zugleich seitens der Realgläubiger oder behufs Versilberung der Konkursmasse von dem Konkursverwalter das Grundstück zur Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung gebracht, so liegt ein Grund zur Bildung einer besondern Immobiliarmasse nicht vor."

§ 202.

Die Befugnisse der Kreditinstitute, unter anderen als den in diesem Gesetze bezeichneten Voraussetzungen der Ertheilung des Zuschlags bei der Zwangsversteigerung zu widersprechen, wird aufgehoben.

Im Uebrigen wird in den besonderen Rechten der bestehenden Kreditverbände bei der Zwangsvollstreckung in die zu denselben gehörigen oder von denselben beliehenen Grundstücke durch die Bestimmungen dieses Gesetzes nichts geändert.

Ebenso bestimmt § 71 Eig.Erw.Ges. vom 5. Mai 1872:

> Die statutenmäßigen Befugnisse der mit Korporationsrechten versehenen Kreditinstitute in Betreff der Zwangsverwaltung werden durch dieses Gesetz nicht berührt.

Der reichsgesetzliche Entwurf des Ges. betr. d. Zw.Vollstr. in d. u. V. bestimmt im § 243 gleichfalls:

> Unberührt bleiben die Vorschriften der Landesgesetze über die besonderen Rechte der Kreditverbände bei der Zwangsverwaltung eines zu dem Verbande gehörenden oder von demselben beliehenen Grundstücks.

In der Begründung (S. 375 der Motive) wird in Betreff des § 202 Ges. v. 13. Juli 1883 gesagt: Es ist nicht zweifellos, ob und inwieweit jene Rechte von den Vorschriften der C.P.O. über die Execution im Allgemeinen und über die Immobiliarexecution im Besonderen unberührt geblieben sind (vgl. namentlich die Vorschriften der C.P.O. §§ 644 ff., 755 Abs. 2). Allein in Ansehung der Zwangsverwaltung hat die Praxis im Einklange mit der Wissenschaft entschieden, „daß gewissen Creditverbänden das Recht, die zum Verbande gehörenden oder von demselben beliehenen Grundstücke ohne Mitwirkung des Gerichts in eigene Verwaltung zu nehmen, noch gegenwärtig bestehe". Die Motive verweisen hierbei auf v. Brünneck in Gruchot's Beitr. 28 S. 339 und den Beschluß des Kammergerichts in Johow's Jahrbuch Bd. 5 S. 151, und heben hervor, daß der Entwurf nicht die Absicht haben könne, dieses Recht zu beseitigen.

Vgl. in Betreff der Anwendbarkeit der Allg. Verf.: Vorbem. zu derselben und ferner über § 202 Ges.: Peiser, Zw.Verw. § 25a S. 136 ff.

Aus der Praxis des Reichsgerichts sind folgende Entscheidungen hervorzuheben:

a) Der Umfang des Gegenstandes der Sequestration, insbesondere die Frage welches Zubehör derselben unterliegt, wird auch bei landschaftlichen Sequestrationen lediglich durch das maßgebende bürgerliche Recht bestimmt (§ 443 I 20, § 42 I 2 A.L.Rs.; § 30 Eig.Erw.Ges. § 1 Ges. v. 13. Juli 1883). Nirgends ist festgestellt, oder auch nur angedeutet, daß die statutarischen Befugnisse eine Erweiterung des Sequestrationsobjects auf Gegenstände ermöglichen, die dem landschaftlichen Hypothekenrechte nicht unterliegen. Urtheil vom 4. Juli 1883 in Entsch. Bd. 9 S. 305.

b) Im Kaufgelderbelegungstermin muß der Kreditverband wie jeder andre Gläubiger seine Forderungen insbesondere an Verwaltungsvorschüssen und Ausgaben liquidiren. Ein Privileg der Landschaften, daß ihre Liquidate im Kaufgelderbelegungstermine seitens Dritter überhaupt nicht angefochten werden können, besteht nicht. Urtheil vom 30. September 1880 in Betreff der schlesischen Landschaft Bd. 3 S. 223.

c) Wird die Zwangsverwaltung bepfandbriefter Grundstücke seitens der Landschaft entweder aus eigener Bewegung oder auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts eingeleitet, so ist die Landschaft in ihrer Eigenschaft als Creditverband das eigentliche Subject der Zwangsverwaltung. Verwalter und Curator sind nur Hülfspersonen, deren sich die Landschaft behufs Durchführung der Verwaltung bedient. Urtheil v. 22. Mai 1889 in Entsch. Bd. 24 S. 302.

d) Bei der Zwangsverwaltung bepfandbriefter Güter nimmt die Landschaft immer auch ein eigenes Interesse wahr, gerade mit Rücksicht auf das Vorhandensein eines solchen Interesses ist ihr die Leitung der Verwaltung übertragen. Der Grund, aus welchem im preußischen Rechte der Sequester nicht als Besitzer, sondern nur als Inhaber betrachtet wird, das Fehlen der sogenannten selbstnützigen Absicht (§ 2 I 7), trifft mithin auf die Landschaft als Verwalterin nicht zu. Sie kann jedoch nur als unvollständige Besitzerin gelten, da der für den vollständigen Besitz erforderliche Wille, die Sache als eigene zu besitzen (§ 7 a. a. O.), bei ihr nicht anzutreffen ist (dasselbe Urtheil S. 305). Weitere Rechtsprechung s. Nachträge.

§ 203.

Die Vorschriften des § 54 der Verordnung über das Verwaltungszwangsverfahren vom 7. September 1879 (Gesetzsamml. S. 591) bleiben in Kraft.

Vgl. Vorbem. zur Allg. Verf., woselbst auch die Vorschriften des § 54 mitgetheilt sind.

§ 206.

So lange bewegliche Gegenstände, welche zur Immobiliarmasse gehören, nicht im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen in Beschlag genommen sind (§§ 16, 140), unterliegen dieselben der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen.

Einer Zwangsvollstreckung dieser Art in bewegliche Theile oder Zubehörungen eines Gegenstandes des unbeweglichen Vermögens kann jedoch jeder Realberechtigte widersprechen. Die Vorschriften des § 690 der Civilprozeßordnung finden hierbei entsprechende Anwendung.

Erläuterungen siehe Note 14—19 zu §§ 139, 140 Ges. und zu § 8 Allg. Verf.

II.

Auszug

aus dem

Gesetze, betreffend die Gerichtskosten bei Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens. Vom 18. Juli 1883.

Wir **Wilhelm**, von Gottes Gnaden König von Preußen rc. verordnen unter Zustimmung der beiden Häuser des Landtags für den Geltungsbereich der Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 was folgt:

§ 1.

In dem Verfahren der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens werden die Gebühren und Auslagen unter Anwendung des Ausführungsgesetzes zum Deutschen Gerichtskostengesetz vom 10. März 1879 (Gesetzsamml. S. 145) und des Gesetzes vom 21. März 1882 (Gesetzsamml. S. 129) nach den folgenden Vorschriften erhoben.

§ 7.

In dem Verfahren der Zwangsverwaltung werden für jedes Jahr fünf Zehntheile der in § 8 des Deutschen Gerichtskostengesetzes bestimmten Gebühr erhoben. Der Tag der Beschlagnahme gilt als der erste Tag eines jeden Verwaltungsjahres.

Die Gebühr wird nach demjenigen Betrage der Einkünfte

berechnet, welcher nach Berichtigung aller Ausgaben der Verwaltung und der in § 148 Absatz 2 des Gesetzes, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, bezeichneten laufenden Leistungen zur Vertheilung gelangt, mindestens jedoch nach dem Betrage des Grundsteuerreinertrages und des Gebäudesteuernutzungswerthes. In den Hohenzollernschen Landen tritt an Stelle des Grundsteuerreinertrages und Gebäudesteuernutzungswerths der Betrag von vier Prozent des Steueranschlags.

Die zur Vertheilung im Versteigerungsverfahren abgeführten Beträge (§ 150 Abs. 2 des Gesetzes, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen) werden den zur Vertheilung gelangten Beträgen zugezählt.

§ 8.

Die Gebühren im Verfahren der Zwangsverwaltung werden am Ende des Verfahrens und, wenn dasselbe länger als ein Jahr dauert, am Ende eines jeden Jahres erhoben.

Ist der Gegenstand des Verfahrens vor Aufhebung desselben dem Verwalter nicht übergeben oder nicht von demselben in Besitz genommen, so werden Gebühren nicht erhoben.

§ 9.

Schreibgebühren werden nur für solche Abschriften und Ausfertigungen erhoben, welche nur in Folge eines auf die Ertheilung gerichteten Antrags ertheilt werden. Schuldner derselben ist der Antragsteller.

Bei dem Erlaß der Einleitungs- und Beitrittsbeschlüsse finden diese Beschränkungen nicht Anwendung, in der Beschwerdeinstanz nur bei der Zustellung eines den Zuschlag in der Zwangsversteigerung ertheilenden Urtheils.

§ 10.

Für die von dem Vollstreckungsgericht veranlaßte Thätigkeit des Grundbuch- oder Hypothekenrichters und des das Schiffsregister führenden Richters werden Gebühren nicht erhoben, mit Ausnahme

jedoch der Eintragung des Erstehers als Eigenthümers und der Eintragung rückständigen Kaufgeldes.

§ 11.

Der Antragsteller ist verpflichtet, einen zur Deckung der baaren Auslagen hinreichenden Vorschuß zu zahlen.

Der Antragsteller haftet für die nach den §§ 2, 7 zu erhebenden Kosten, sofern dieselben nicht aus einer baar vorhandenen Theilungsmasse entnommen werden können.

Für die von dem Antragsteller zu erhebenden Kosten und Kostenvorschüsse haftet von mehreren Antragstellern, sofern diese nicht Mitberechtigte sind, jeder ohne Rücksicht auf die Mitverhaftung Anderer.

§ 12.

Bei dem Antrage auf Wiederversteigerung eines versteigerten Gegenstandes (§ 128 des Gesetzes, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen), sowie bei dem Antrage auf Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in den Fällen des § 180 des bezeichneten Gesetzes finden die Vorschriften des § 35 Nr. 2 und des § 46 des Deutschen Gerichtskostengesetzes entsprechende Anwendung. In den Fällen des § 180 des bezeichneten Gesetzes wird die Gebühr, sofern nicht ein Gläubiger der Antragsteller ist, nach der Hälfte des Werthes des Gegenstandes berechnet.

Die Vorschrift des § 17 Absatz 2 des Ausführungsgesetzes zum Deutschen Gerichtskostengesetz vom 10. März 1879 wird aufgehoben.

§ 13.

Dieses Gesetz tritt am 1. November 1883 in Kraft.

Die Vorschriften desselben finden auf Zwangsversteigerungen, welche vor dem bezeichneten Tage beantragt sind, nicht Anwendung.

Bei Zwangsverwaltungen, welche vor dem bezeichneten Tage eingeleitet sind, werden die Gebühren für das ganze an diesem Tage noch laufende Jahr nach den Vorschriften dieses Gesetzes

erhoben. Der Anfang dieses Jahres ist nach Maßgabe des § 7 zu bestimmen.

Schreibgebühren werden nach den bisherigen Vorschriften nur insoweit erhoben, als die Schreibarbeit vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beantragt oder angeordnet ist.

Urkundlich 2c.

III.

Allgemeine Verfügung vom 7. März 1892,

betreffend

die Geschäftsführung der Verwalter im Verfahren der Zwangsverwaltung und die denselben zu gewährende Vergütung.

Auf Grund des § 144 Absatz 4 des Gesetzes, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, vom 13. Juli 1883 (Gesetz-Samml. S. 131) werden für die Geschäftsführung der Verwalter im Verfahren der Zwangsverwaltung und die denselben zu gewährende Vergütung folgende allgemeine Anordnungen erlassen:

Vorbemerkungen.

1. **Der maßgebende Abs. 4 des § 144 lautet:**

   Der Justizminister kann für die Geschäftsführung der Verwalter und die denselben zu gewährende Vergütung allgemeine Anordnungen treffen.

Die dem Justizminister ertheilte Ermächtigung erstreckte sich hiernach sowohl auf die Verwaltung als auf die Erhebung der Einkünfte. Eine gleiche Ermächtigung ist im Entwurfe des Reichsgesetzes betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vorgesehen. Vgl. § 198 das., Motive S. 330, oben Note 14 zu § 144.

Die Ermächtigung ist nach den Motiven zum Gesetze vom 13. Juli 1883 ertheilt:

> damit für die Geschäftsführung eine wünschenswerthe Gleichmäßigkeit hergestellt und für die Vergütung bestimmte, regelmäßig nicht außer Acht zu lassende Anhalte gegeben werden.

2. Oertlicher Geltungsbereich der Allg. Verf.

Die Allg. Verf. findet ebenso wie das Gesetz vom 13. Juli 1883 im Geltungsbereich der Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 Anwendung. Nachdem durch Gesetz vom 13. April 1888 (Ges.S. S. 52) das Gesetz vom 13. Juli 1883 zugleich mit der Grundbuchordnung auch auf das Gebiet des rheinischen Rechts ausgedehnt worden, sind von der Geltung des Gesetzes nur noch ausgeschlossen:

a) Reg.Bez. Wiesbaden,
b) Amtsbezirk Vöhl (früher oberhessisch),
c) Kreis Herzogthum Lauenburg,
d) Helgoland.

3. Sachlicher Geltungsbereich der Allg. Verf.

Die Allg. Verf. ist für die Geschäftsführung der Verwalter im Verfahren der Zwangsverwaltung erlassen. Sie findet deshalb ebenso wie das Gesetz vom 13. Juli 1883 Anwendung auf:

a) die Zwangsverwaltung zum Zwecke der Zwangsvollstreckung. § 2 Abs. 1 des Gesetzes.
b) die Zwangsverwaltung zum Zwecke der Arrestvollziehung. § 2 Abs. 3 und § 153 des Gesetzes.
c) die Zwangsverwaltung zur Ausführung einer einstweiligen Verfügung (§§ 814, 819 C.P.O.).
d) die Zwangsverwaltung auf Antrag des Konkursverwalters. § 180 Ges., § 116 Konk.O.

Zu a:

Die Allg. Verf. findet auch auf die Zwangsverwaltung Anwendung, welche in Gemäßheit des § 54 der Verordnung vom 7. September 1879 betreffend das Verwaltungszwangsverfahren wegen Beitreibung von Geldbeträgen (Ges.S. S. 591) eingeleitet ist.

Der angezogene § 54 lautet:

„Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen erfolgt als gerichtliche Zwangsvollstreckung; sie ist unbeschadet des Antrages auf hypothekarische Eintragung nur zulässig, sobald feststeht, daß durch Pfändung die Beitreibung der Geldbeträge nicht erfolgen kann.

Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens ist durch die Vollstreckungsbehörde zu stellen. Dasselbe gilt für den Antrag auf Eintragung der Forderung in einem Grund- oder Hypothekenbuche (§ 22 des Ges. vom 4. März 1879).

Die Vollstreckbarkeit der Forderung und die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung nach der Vorschrift des ersten Absatzes unterliegen nicht der Beurtheilung des Gerichts.

In den besondern Rechten der bestehenden Creditverbände bei der Sequestration und Subhastation der zu denselben gehörigen oder

von denselben beliehenen Güter wird durch die Bestimmungen dieser Verordnung nichts geändert."

Hierzu bestimmt § 203 des Ges. v. 13. Juli 1883:

Die Vorschriften des § 54 der Verordnung über das Verwaltungszwangsverfahren vom 7. September 1879 (Gesetzsamml. S. 591) bleiben in Kraft.

Zu b:

Vgl. oben Note 3 a—h zu § 139 d. Ges. und die Bemerkungen zu §§ 10 und 14 Allg. Verf.

Zu c:

Vgl. oben Note 4 a—i zu § 139 d. Ges.

Zu d:

Vgl. oben Bemerk. zu § 180 d. Ges.

Die Zwangsverwaltung auf Betreiben des Konkursverwalters gehört nicht zur Zwangsvollstreckung. Sie ist aber im Zusammenhange mit der gleichen Maßregel der Zwangsvollstreckung behandelt, da jeder Grund fehlte, das Verfahren abweichend zu regeln. Die Befugniß des Konkursverwalters, die Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung der zur Masse gehörigen unbeweglichen Gegenstände zu betreiben, ist im Gesetze vom 13. Juli 1883, als einem Landesgesetz, nicht ausgesprochen, da das Reichsrecht, die Konkursordnung, dem Konkursverwalter diese Befugniß ertheilt hat (§ 116 Konk.O).

Ausschließlich zuständig für das Verfahren der Zwangsverwaltung auf Betreiben des Konkursverwalters ist, obschon es sich hier nicht um eine Zwangsvollstreckung gegen den Gemeinschuldner handelt, kraft einer Specialvorschrift (§ 180 Abs. 4 des Ges.) dasjenige Amtsgericht, in dessen Bezirke das Grundstück belegen ist. Die Entscheidung, in welchen Fällen das zuständige Gericht von dem zunächst höheren Gericht zu bestimmen sei, soll zufolge derselben Specialvorschrift nach der hierfür maßgebenden reichsgesetzlichen Bestimmung (§ 756 C.P.O.) getroffen werden.

Wird die Zwangsverwaltung eines zur Konkursmasse gehörigen Grundstücks nicht eingeleitet, so wird das Verwaltungs- und Verfügungsrecht des Gemeinschuldners durch den Konkursverwalter kraft der allgemeinen reichsgesetzlichen Anordnung ausgeübt. Er hat das Grundstück in Besitz und Verwaltung zu nehmen (§ 107 Konk.O.).

Auf diese Verwaltung kann jedoch weder das Gesetz vom 13. Juli 1883 noch die Allg. Verf. Anwendung finden.

Vgl. hierüber Näheres oben Note 27 a—f zu § 139 Ges.

4. Die Anordnungen betreffend die den Verwaltern zu gewährende Vergütung.

Hierüber hat die Allg. Verf. in den §§ 15, (11, 17 und 21) Bestimmung getroffen. Aus den §§ 202, 145 Abs. 2 des Ges. vom 13. Juli 1883 folgt: Insoweit einem Creditverbande oder Creditinstitut durch Gesetz oder Statut mit landesherrlicher Genehmigung die Befugniß zur selbständigen Festsetzung

der Vergütung beigelegt oder auf Ersuchen des Gerichts übertragen ist, bleiben die Bestimmungen der Allg. Verf. hinsichtlich der Höhe der festzusetzenden Vergütung außer Anwendung.

Vgl. später die Bemerkungen zu § 30 der Allg. Verf.

5. Inhalt der Allg. Verf.

Es betreffen:

a) Uebergabeverfahren, insbesondere die dabei zu treffenden Feststellungen, evtl. Bericht des Verwalters § 1.
b) Wohnungsrecht des Schuldners § 2.
c) Anweisungen des Gerichts § 3.
d) Befugnisse und Obliegenheiten des Administrationsinspectors §§ 4, 20, 24, 29.
e) Art der Benutzung des Grundstücks § 5.
f) Abschluß von Miethș- und Pachtverträgen § 6.
g) Erhebung der Einkünfte §§ 7, 8.
h) Verwendung und Vertheilung der Einkünfte §§ 9, 10.
i) Ausgaben der Verwaltung, Versicherungspflicht, Creditverbot § 11.
k) Ausbesserungen § 12.
l) Verbot der Uebertragung der Verwaltung, Substitution für einzelne Geschäfte § 13.
m) Befriedigung des Gläubigers § 14.
n) Vergütung des Verwalters §§ 11, 15, 17, 21, 30.
o) Verwahrung der Einnahmen § 16.
p) Belege §§ 16, 17, 18, 19.
q) Aktenanlegung § 18.
r) Buchführung. a) Kassenbuch §§ 19, 28. b) Kontobuch §§ 20, 21. c) Kassenbestandsnachweisung § 20.
s) Einreichung des Kontobuchsauszugs §§ 22, 24, 27.
t) Jahresrechnung §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28.
u) Aufsicht, Revision § 29.
v) Creditinstitute § 30.
w) Aufhebung früherer Administrationsordnungen § 31.

6. Verhältniß der Allg. Verf. zu früheren Administrationsordnungen.

Die Allg. Verf. hat die Vorschriften der früheren Administrationsordnungen, insbesondere soweit sie den Abschluß, Dauer und Inhalt der Mieth- und Pachtverträge, Erhebung der Einkünfte, Vergütung des Verwalters, Verwahrung, Aktenanlegung, Buchführung, Kontobuchsauszug, Jahresrechnung betreffen, berücksichtigt und theilweise beibehalten. Es erschien daher geboten und für die Anwendung und das Verständniß der bezüglichen Vor-

schriften der Allg. Verf. förderlich, wenn bei denselben im Einzelnen auf die in den früheren Administrationsordnungen angegebene Veranlassung zum Erlaß der Vorschrift verwiesen wird. Dies ist bei den betreffenden Paragraphen der Allg. Verf. geschehen. Hier sei lediglich erwähnt, daß vor Erlaß der Allg. Verf. folgende Administrationsordnungen erlassen worden sind:

I. Die Häuseradministrationsordnung vom 17. April 1812, enthaltend:

A. Instruction für die Häuseradministratoren in Berlin vom 17. April 1812,

B. Instruction für den Häuseradministrationsinspector in Berlin vom 17. April 1812,

C. Instruction für die Gerichte über das bei den Hausadministrationen in Berlin zu beobachtende Verfahren vom 17. April 1812.

Die Administrationsordnung vom 17. April 1812 war ursprünglich nur für Berlin bestimmt, in dem Ministerialreskript vom 3. April 1813 ist jedoch ausgesprochen, daß dieselbe auch an allen andern Orten die Stelle einer allgemeinen Administrationsordnung vertreten sollte.

(Diese Administrationsordnung ist abgedruckt in v. Kamptz, Jahrb. Bd. I S. 70 ff.; Mannkopf, preuß. Gerichtsordnung Bd. 2 S. 429; Schultz, preuß. Exekutions- und Subhastationsordnung, Anhang. Berlin 1842.)

II. Für Berlin ist die Administrationsordnung vom 17. April 1812 ersetzt durch:

die neue Häuseradministrationsordnung für die Stadt Berlin und deren Umgegend vom 1. September 1840.

Sie zerfiel ebenfalls in drei Abschnitte.

Erster Abschnitt: Instruktion für die Häuseradministratoren,

Zweiter Abschnitt: Instruktion für den Häuseradministrationsinspektor,

Dritter Abschnitt: Instruktion für die Gerichte,

(mitgetheilt bei Schultz a. a. O. im Anhang). In Betreff der für Breslau und Königsberg früher erlassenen Administrationsordnungen siehe zu § 31 Allg. Verf.

Die Verordnungen vom 4. März 1834 über die Exekution in Civilsachen und über die Subhastation hatten eine Revision der Instruktionen vom 17. April 1812 nothwendig gemacht, wobei zugleich die bei der Anwendung jener Instruktionen gesammelten Erfahrungen benutzt worden sind (vgl. Schultz a. a. O.).

Die grundlegenden Vorschriften über Buchführung und Rechnungslegung sind auch in die Allg. Verf. vom 7. März 1892 aufgenommen. Aber auch eine Reihe anderer Vorschriften, insbesondere über den Abschluß, Dauer und Inhalt von Mieth- und Pachtverträgen, Erhebung der Einkünfte, Einreichung eines Kontobuchsauszugs sind in die gegenwärtig gültige Allg. Verf. übernommen.

Während aber die Häuseradministrationsordnung vom 1. September 1840 nur für Hausadministrationen in Berlin und Umgegend Geltung hatte, ist die Allg. Verf. für den gesammten Geltungsbereich des Gesetzes vom 13. Juli 1883 und nicht nur für Hausadministrationen, sondern allgemein für die Geschäftsführung der Verwalter im Verfahren der Zwangsverwaltung und für die denselben zu gewährende Vergütung erlassen. Doch ist den Gerichten vorbehalten, für die Verwaltung solcher Gegenstände, welche nicht durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt werden, besondere Bestimmungen über die Art der Buchführung und Rechnungslegung zu treffen. In jedem Falle ist aber ein Kassenbuch mit Verweisung auf andere Bücher oder Belege zu führen. § 28 Allg. Verf.

Die für einzelne Orte erlassenen früheren Administrationsordnungen sind nunmehr durch § 31 Allg. Verf. ausdrücklich aufgehoben (vgl. Bem. zu § 31 das.). Ebendaselbst, sowie zu § 4 Allg. Verf. vgl. auch über die Frage, ob und inwieweit durch § 31 Allg. Verf. auch die Instruktion für den Häuseradministrationsinspektor, Abschnitt 2 der Häuseradministrationsordnung für Berlin §§ 56 ff., aufgehoben ist.

7. Verhältniß der Allg. Verf. zu dem Gesetze vom 13. Juli 1883.

Die Allg. Verf. enthält zweierlei Arten von Vorschriften:

a) solche, welche sich als Ergänzungen zum Gesetze vom 13. Juli 1883 darstellen und gesetzesgleiche Kraft haben (Krech u. Fischer Note 7 zu § 144 Ges.),

b) solche, welche lediglich Belehrungen des Verwalters über die ihm nach dem Gesetze vom 13. Juli 1883 und den Vorschriften des bürgerlichen Rechts obliegenden Pflichten sind.

Zu den letzteren gehören insbesondere die Vorschriften § 3, § 5 Abs. 1, § 7 Abs. 1, § 9 Abs. 1, § 16 Abs. 1 und 2, § 29 der Allg. Verf.

8. Verhältniß der Allg. Verf. zu den Anweisungen des Gerichts.

Durch die Allg. Verf. ist die Befugniß des Vollstreckungsgerichts zum Erlaß von Anweisungen an den Verwalter für einzelne Verwaltungen in Gemäßheit des § 144 Abs. 1 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 nur insoweit eingeschränkt, als die gerichtlichen Anweisungen nicht in Widerspruch mit der Allg. Verf. treten dürfen. Insbesondere gilt dies von der Vorschrift des § 5 Allg. Verf. Im Uebrigen verweist dieselbe mehrfach auf die besonderen Anweisungen des Gerichts, so im § 3 auf die Pflicht des Verwalters, die Anweisungen des Gerichts zu befolgen, desgleichen im § 4 Abs. 3 auf die unter Zuziehung des Administrationsinspektors zu erlassenden Anweisungen, im § 4 Abs. 5 auf Anweisungen des Administrationsinspektors, im § 12 auf Anweisungen in Betreff außergewöhnlicher Ausbesserungen, im § 16 Abs. 3 auf die Befugniß des Gerichts, die ungetrennte Aufbewahrung der Einnahmen aus mehreren gleichzeitig geführten Verwaltungen zu gestatten, im § 27 auf die gerichtliche Bestimmung in Betreff der Zeiten für Einreichung der Kontobuchsauszüge und Jahresrechnungen, im § 28 auf die Befugniß des Gerichts, für die Verwaltung solcher Gegenstände, welche

nicht durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt werden, abgesehen vom Kassenbuche, besondere Bestimmungen über die Art der Buchführung und Rechnungslegung zu treffen, im § 30 auf Anweisungen der Kreditinstitute.

§ 1.

Bei der Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter ist eine Verhandlung aufzunehmen, in welcher, soweit thunlich, die Beschaffenheit und die bisherige Art der Benutzung, insbesondere die beweglichen Zubehörungen des Grundstücks und die bestehenden Pacht- und Miethverhältnisse, sowie die nach § 148 Absatz 2 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 aus den Einkünften ohne weiteres Verfahren zu berichtigenden Leistungen genau anzugeben sind.

Soweit die in dem vorstehenden Absatze bezeichneten Verhältnisse nicht schon bei der Uebergabe haben festgestellt werden können, hat der Verwalter unverzüglich dem Gerichte zu berichten. Das Gleiche gilt, wenn der Verwalter ermächtigt ist, sich selbst in den Besitz des Grundstücks zu setzen.

Vgl. die Noten 4—11 zu § 142 des Ges.

Die Vorschrift enthält nur im zweiten Absatz eine auf die Geschäftsführung der Verwalter bezügliche Anordnung. Der Absatz 1 enthält dagegen eine von dem Beamten des Gerichts (Administrationsinspector) oder dem Gerichtsvollzieher zu befolgende Anordnung:

die Verpflichtung zur Aufnahme einer Verhandlung und zur genauen Beschreibung des Grundstücks und der auf ihm ruhenden Lasten.

1. **Die Uebergabeverhandlung.**

Die Allg. Verf. verordnet, daß in der Verhandlung (Protokoll), soweit thunlich, die Beschaffenheit und die bisherige Art der Benutzung, insbesondere die beweglichen Zubehörungen des Grundstücks und die bestehenden Pacht- und Miethverhältnisse, sowie die durch § 148 Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 aus den Einkünften ohne weiteres Verfahren zu berichtigenden Leistungen genau anzugeben sind.

Vorbemerkung.

Das Vollstreckungsgericht kann die ihm nach § 144 des Gesetzes obliegende Beaufsichtigung der Geschäftsführung des Verwalters in durchgreifender Weise nur dann führen, wenn der gesammte Wirthschaftszustand zur Zeit der Uebergabe festgestellt wird. Desgleichen kann eine sachgemäße gerichtliche Anweisung an den Verwalter für die Art der Verwaltung nur dann ertheilt werden, wenn das Gericht von der

bisherigen Art der Benutzung zuverlässige Kenntniß erhält. Die Feststellung der bisherigen Art der Benutzung ist auch erforderlich, damit das Vollstreckungsgericht in der Lage ist, die Beobachtung der im § 5 Abs. 1 Allg. Verf. erlassenen Vorschriften kontrolliren zu können.

Die Feststellung der beweglichen Zubehörungen dient nicht nur zur Kontrolle des Verwalters, sondern auch zur Prüfung, inwieweit der betreibende Gläubiger zur Vorschußleistung anzuhalten ist. Der mit der Uebergabe betraute Beamte des Gerichts oder Gerichtsvollzieher hat die Feststellungen selbst zu treffen. Die Nothwendigkeit gerichtlicher Inventaraufnahme folgt schon aus §§ 133, 134 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs., wonach Alles, was dem Verwalter anvertraut werden soll, ihm nach einem schriftlichen Verzeichniß zu übergeben ist (vgl. § 122 I 24 A.G.O.). Auch die Vorschriften des § 17 der Adm.Ordn. vom 17. April 1812 und § 78 der Häuseradm.Ordn. vom 1. Sept. 1840 enthielten die Verpflichtung des Administrationsinspektors zur Aufnahme eines Hausinventars. Eine Taxe der Zubehörungen ist nicht erforderlich. Nur dann, wenn bei der Uebergabe Streitigkeiten über das Eigenthum einzelner Gegenstände entstehen, würde sich zur Feststellung der Identität eine Werthsangabe empfehlen. (So auch § 8 des Kammergerichtsregulativs für das Verfahren bei den Sequestrationen verschuldeter ländlicher Grundstücke vom 25. Jan. 1813 in v. Kamptz' Jahrbüchern Bd. 4 S. 145 ff.) Im Uebrigen aber wird, zumal nach dem Gesetze vom 13. Juli 1883 die Zuziehung eines Sachverständigen nicht mehr obligatorisch ist und auch nur noch zur Feststellung der dem Verwalter zu ertheilenden Anweisung erfolgt, die Abschätzung der beweglichen Zubehörungen und Früchte unterbleiben. Vgl. oben Note 1 zu § 144. Sind bei der bisherigen Verwaltung Bücher oder Register geführt, so sind dieselben abzuschließen.

Im Einzelnen:

a) Die Beschaffenheit des Grundstücks.

Hierzu gehört insbesondere auch die Angabe:

1. des Kulturzustands, des Umfangs und der Art der Bestellung und Brache,
2. der vorhandenen abgesonderten Früchte,
3. der Gebäude: nach Bestimmung, Bauart und baulichem Zustand.

Zu 1. sei auf die im J.M.Bl. 1851 S. 312 ff. enthaltene Aufzählung der einzelnen Titel und Rubriken verwiesen.

Zu 2. Es wird sich empfehlen, auch etwaige Ansprüche Dritter auf abgesonderte Früchte im Protokoll hervorzuheben, denn nach § 30 Eig.Erw.Ges. umfaßt das Hypotheken- und Grundschuldrecht nicht die auf dem Grundstücke vorhandenen abgesonderten, dem Eigenthümer aber nicht mehr gehörigen Früchte, auf sie erstreckt sich auch nicht das Beschlagnahmerecht des betreibenden Gläubigers. § 1 Ges. vom 13. Juli 1883, vgl. oben Note 13 zu § 139 Ges. Näheres über den Begriff der Frucht, § 220 I 9 A.L.R., vgl. Peiser, Zw.Verw. § 11 S. 21 ff. Zu beachten ist, daß die Beschlagnahme alle

zur Immobiliarmasse gehörenden Gegenstände umfaßt, auf die sie thatsächlich ausgedehnt worden ist, in diesem Umfange muß die Beschlagnahme bis zur formellen Aufhebung von dem Schuldner und jedem Dritten respectirt werden, mag auch das materielle Beschlagnahmerecht des Gläubigers sich nicht auf diejenigen Gegenstände erstrecken, die auch dem Pfandrecht des Hypothekengläubigers nicht unterliegen. Der dritte Eigenthumsprätendent mag seinen Anspruch auf Einwilligung in die Aufhebung der Beschlagnahme gegen den betreibenden Gläubiger im Falle des Widerspruchs durch Klage nach § 690 C.P.O. zur Geltung bringen (vgl. Peiser, Zw.-Verw. § 11 S. 32, oben Note 13 zu § 139 Ges.).

Zu 3.

Bei der Beschreibung der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude nach Bestimmung, Bauart und baulichem Zustand wird, soweit thunlich, auch anzugeben sein, ob und was für Reparaturen nothwendig sind, um das Grundstück in gehörigen Baustand zu setzen und darin ferner zu erhalten. Diese Feststellung erscheint schon mit Rücksicht auf die Vorschrift des § 12 Allg. Verf. und behufs Erlasses einer sachgemäßen Anweisung geboten. (So auch § 7 des citirten Kammergerichtsregulativs, § 19 der Adm.Ordn. v. 17. April 1812, § 80 der Häuseradm.Ord. v. 1. Sept. 1840, §§ 123 ff. I 24 A.G.O.)

Bei den durch Vermiethung genützten Gebäuden erfolgt eine allgemeine Beschreibung nach Straße, Nummer, Zahl der Fenster und Stockwerke, die vorhandenen Miethsquartiere werden einzeln verzeichnet, bei jedem wird bemerkt, in welchem Stockwerk es sich befindet, aus wie viel Zimmern und Behältnissen es besteht und was davon vermiethet ist. (Vgl. die Vorschrift des § 79 Abs. 1 und 2 der Häuseradm.Ordn. v. 1 Sept. 1840).

b) Die beweglichen Zubehörungen des Grundstücks.

Die durch die Uebergabe an den Verwalter bewirkte Beschlagnahme des Grundstücks ergreift nach § 1 Abs. 2 Ges. v. 13. Juli 1883 und § 30 Eigenthumserwerbsgesetzes auch das bewegliche, dem Eigenthümer gehörige Zubehör, solange bis dasselbe veräußert und von dem Grundstück räumlich getrennt worden ist. Vgl. Note 13 zu § 139 Ges. über den „Umfang der Beschlagnahme". Der § 30 a. a. O. hat aber einen einheitlichen Begriff dessen, was als bewegliches Zubehör gelten muß, nicht aufgestellt, die Entscheidung hierüber ist deshalb nach dem Rechte des belegenen Grundstücks zu treffen. (Vgl. das Urtheil des Reichsgerichts vom 4. Mai 1886 in Entsch. in C.S. Bd. 15 S. 215.) Im Gebiete des preußischen Rechts sind für die Feststellung der Zubehöreigenschaft die Vorschriften der §§ 42 ff. Tit. 2 Thl. I A.L.Rs. maßgebend. Da der übergebende Beamte des Gerichts bezw. Gerichtsvollzieher die erforderlichen Feststellungen hinsichtlich der beweglichen Zubehörungen selbst treffen muß, so dürfte hier ein Hinweis auf die detaillirten Vorschriften des Landrechts nicht als überflüssig erscheinen. Zubehör oder Pertinenzstück ist nach Landrecht eine Sache, welche zwar

für sich selbst bestehen kann, die aber mit einer andern Sache in eine fortwährende Verbindung gesetzt worden. § 42 a. a. O.

Nach preußischem Recht sind Vorräthe von Gutserzeugnissen, welche erforderlich sind, um die Wirthschaft so lange fortzusetzen, bis dergleichen Erzeugnisse aus dem Gute selbst nach dem gewöhnlichen Laufe der Natur wieder gewonnen werden können, ein Zubehör des Grundstücks (§ 49 a. a. O.) sie kommen deshalb nicht als abgesonderte Früchte in Betracht und unterliegen dem Beschlagnahmerecht des betreibenden Gläubigers ebenso wie das sonstige bewegliche Zubehör so lange, bis sie von dem Grundstück räumlich dauernd getrennt sind. (Vgl. Koch zu § 476 I 20 A.L.Rs.; Heidenfeld in Rassow-Küntzel Bd. 27 S. 605 und S. 620; Peiser, Zw.Verw. § 11 S. 31.) Als Pertinenzstücke eines Landgutes werden in der Regel alle darauf befindlichen Sachen angesehen, welche zum Betriebe des Ackerbaues und der Viehzucht gebraucht werden. (§ 48 I 2 A.L.Rs.) Auch das Feldinventarium, die Düngung, Pflugarten und Aussaat gehört zu den Pertinenzstücken eines Landgutes. (§ 50 das.) Desgleichen aller Vorrath an natürlicher und künstlicher Düngung. (§ 51.) Alles auf dem Gute befindliche, zu dessen Bewirthschaftung bestimmte Zug- und Lastvieh, ingleichen alles vorhandene nutzbare Vieh, nebst den zu beiden gehörigen Geräthschaften, sind Pertinenzstücke des Landguts. (§ 52.) An jungem Vieh wird soviel zum Zubehör des Gutes gerechnet, als zur Unterhaltung des Bestandes erforderlich ist. (§ 53.) Vieh, welches bloß zum Verkaufe oder Hausgebrauch auf die Mast gestellt worden, ist kein Pertinenzstück eines Landguts. (§ 54.) Fische vgl. § 55, 56. Thiere, welche bloß zum Haus- oder persönlichen Gebrauche oder zum Vergnügen des Besitzers gehalten werden, sind unter den Pertinenzstücken eines Landguts nicht mitbegriffen. Federvieh vgl. §§ 58, 59 a. a. O. Die auf einem Gute zwar befindlichen, aber nicht dem Eigenthümer desselben, sondern einem Dritten gehörigen Stücke haben nicht die Eigenschaften des Zubehörs. § 60 a. a. O. (Die Entscheidung über das Eigenthumsrecht ist aber stets dem Gerichte zu überlassen.) Was von Pertinenzstücken eines Landgutes verordnet ist, gilt auch von dem Zubehör der bei einem städtischen Grundstücke befindlichen Vieh- oder Ackerwirthschaft. § 61 a. a. O. Risse, Karten, Urkunden und andere Schriften, welche zur näheren Kenntniß eines Grundstücks oder zur Begründung der Gerechtsame desselben dienen, sind als Pertinenzstücke davon anzusehen. § 62. Forstgeräthschaften sind Pertinenzstücke eines Waldes. Von dem vorhandenen geschlagenen Holze wird so viel, als zur Fortsetzung der Wirthschaft bis zum nächsten gewöhnlichen Holzschlage erforderlich ist, zum Zubehör des Guts gerechnet. § 66. Pertinenzstücke eines Gartens: §§ 73, 74 a. a. O. Pertinenzstücke der Gebäude müssen nach den verschiedenen Bestimmungen derselben beurtheilt werden. § 75. Zu einem Wohnhause gehört Alles, ohne welches dasselbe weder

bezogen noch vollständig bewohnt werden kann. § 76. Möbeln, Hausrath und Geräthschaften gehören nicht nothwendig zum Hause. Sie werden aber dazu gerechnet, wenn sie ohne Beschädigung des Baues nicht weggenommen werden können. § 78. Dagegen sind Geräthschaften, welche nach der Bestimmung eines Gebäudes zum Betriebe eines gewissen Gewerbes gewidmet sind, für ein Zubehör des Gebäudes anzusehen. § 79. Es wird vermuthet, daß eine bewegliche Sache zum Pertinenzstücke eines Gebäudes bestimmt sei, wenn dasselbe eingegraben, eingegossen, eingemauert oder durch Zimmererarbeit damit verbunden ist. § 80. Diese Vermuthung fällt aber weg, wenn aus der eigenthümlichen Beschaffenheit eines solchen Stücks erhellt, daß dasselbe nicht zum Gebrauche des Hauses, sondern der Person des bisherigen Besitzers oder einer andern beweglichen Sache, die selbst kein Pertinenzstück ist, bestimmt gewesen. § 81. Näheres vgl. §§ 82 ff. Zu einer Mühle gehört außer den Geräthschaften, welche zum Betriebe des Werks dienen, auch das vorräthige, zur Ausbesserung bestimmte Schirrholz und Eisengeräthe. § 92. Zu den Pertinenzstücken einer Fabrik werden nur die zu dem Betriebe bestimmten Geräthschaften, nicht aber die vorräthigen Materialien oder in der Arbeit befindlichen und noch weniger die bereits verarbeiteten Sachen gerechnet. § 93. Was die Einfügung von Maschinen im Fabrikgebäude anbelangt, so ist wiederholt vom Reichsgerichte ausgesprochen, daß die Maschinen dann als Substanztheile, nicht als bloßes Zubehör des Fabrikgrundstücks aufzufassen sind, wenn nicht bloß eine auf die Dauer berechnete mechanische Verbindung derselben mit dem Grundstück hergestellt worden ist, sondern auch das Grundstück erst durch Einfügung dieser Maschinen zu derjenigen Sache, zu der es bestimmt ist, nämlich zum Fabriketablissement geworden ist, und diese Eigenschaft verlieren würde, wenn die Maschinen entfernt werden sollten. (Urtheil des Reichsgerichts vom 22. October 1890 in Entsch. Bd. 26 S. 343 und die dort angeführte Rechtsprechung und Litteratur).

c) **Die bestehenden Pacht- und Miethverhältnisse.**

Ist das Grundstück ganz oder zum Theil vermiethet oder verpachtet, so muß der Gerichtsdeputirte sich die Verträge vorlegen lassen, ausmitteln, was der Pächter bezw. Miether noch zu leisten habe, die Kündigungs- und Zahlungsbedingungen ermitteln, ferner, ob eine Pachtcaution und in welcher Höhe bestellt ist, und wo sie hinterlegt ist. Dagegen ist die Ermittelung, ob Mieths- bezw. Pachtverträge unter Umständen geschlossen sind, welche ihre Anfechtung rechtfertigen könnten, weder Sache des Gerichtsdeputirten bezw. Vollstreckungsgerichts noch des Verwalters, diese Ermittelung ist lediglich dem betreibenden Gläubiger zu überlassen. Vgl. Peiser, Zw.Verw. S. 52 § 13. Zu beachten ist, daß nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts ein Vertrag, der die Ueberlassung der auf einem Gute befindlichen Thonlager zur Ziegelfabrikation gegen Entgelt zum Gegenstande hat, als ein Pachtvertrag zu erachten ist. (Urtheil des Reichsgerichts vom

22. September 1890 in Entsch. Bd. 27 S. 279, auch mitgetheilt in J.M.Bl. 1891 S. 134.) Weitere Rechtsprechung s. Nachträge.

Vgl. im Uebrigen in Betreff der Uebergabe verpachteter oder vermietheter Grundstücke Note 8 zu § 142, und ferner in Betreff der Uebergabe freiwillig veräußerter, aber noch nicht aufgelassener Grundstücke Note 10 das. ebenso das. in Betreff der Uebergabe von Grundstücken, welche sich im antichretischen Pfandbesitz befinden.

d) **Die nach § 148 Abs. 2 des Gesetzes v. 13. Juli 1883 aus den Einkünften ohne weiteres Verfahren zu berichtigenden Leistungen** sind die in den §§ 25—28 des Gesetzes erwähnten **laufenden** Leistungen, nämlich:

§ 25: Die laufenden, zur Erfüllung der Deichpflicht erforderlichen Beiträge und Leistungen.

Es macht hierbei keinen Unterschied, ob die Beiträge und Leistungen von der zuständigen Staatsbehörde ausgeschrieben sind oder aus der auf einem Deichverband beruhenden Deichpflicht entspringen.

§ 26: Die laufenden Beträge an Lohn, Kostgeld und andern Dienstbezügen des Gesindes, sofern dasselbe zur Bewirthschaftung des Grundstücks gehalten wird, und das Grundstück ein zur Landwirthschaft bestimmtes Gut ist.

Mit denselben Einschränkungen gehören hierher auch die Forderungen der Wirthschafts- und Forstbeamten und aller übrigen zur Verwaltung des Grundstücks oder der damit verbundenen Rechte oder zum Betriebe der damit verbundenen ländlichen Nebengewerbe in dauerndem Dienst- oder Arbeitsverhältnisse zum Besitzer stehenden Personen wegen ihrer Dienstleistungen.

§ 27: Die laufenden, auf dem Grundstücke lastenden direkten Abgaben, welche zu der Staatskasse fließen.

Hierzu gehören auch die an die Rentenbanken oder Tilgungskassen abgetretenen Renten, sowie die an die Staatskasse zu entrichtenden Ablösungsrenten.

Die Vorschriften des Gesetzes über das Kostenwesen in Auseinandersetzungssachen vom 24. Juni 1875 § 7 Nr. 6 (Gesetz-Sammlung 1875 Seite 397) finden auch außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches dieses Gesetzes Anwendung.

Die betr. Bestimmung lautet:

Wird ein bei einer Auseinandersetzung betheiligtes Grundstück sequestirt, so sind die während der Dauer der Sequestration festgesetzten Kosten oder fällig werdenden Terminalvorschüsse aus den Revenüen mit dem Vorrechte der öffentlichen Abgaben zu berichtigen.

§ 28: Die laufenden, auf dem Grundstücke haftenden gemeinen Lasten.

Hierher gehören namentlich alle nach Gesetz oder Verfassung auf dem Grundstück haftenden Abgaben und Leistungen, welche aus dem Kommunal-Amts-Kreis- und Provinzialverbande oder aus dem Kirchen-Pfarr- und Schulverbande entspringen, oder an Kirchen, Pfarren und Schulen zu entrichten sind, sowie die Beiträge, welche aus der Verpflichtung zu öffentlichen Wege-, Wasser- oder Uferbauten entstehen oder welche an Meliorationsgenossenschaften oder andere gemeinnützige, von der Staatsbehörde genehmigte Institute, namentlich an Vereine behufs gemeinschaftlicher Uebertragung der durch Brand, Hagelschlag oder Viehsterben entstandenen Schäden zu gewähren sind.

Die nach Maßgabe des Gesetzes, betreffend Schutzwaldungen und Waldgenossenschaften, vom 6. Juli 1875, (Gesetz-Sammlung 1875 Seite 416) den Eigenthümern gefährdeter oder gefahrbringender Grundstücke auferlegten Beiträge zur Entschädigung oder zu den Kosten der Schutzanlagen haben das gleiche Vorrecht.

Der Verwalter darf nur laufende Leistungen ohne weiteres Verfahren berichtigen, das sind die seit dem letztverflossenen Fälligkeitstermine vor der ersten Beschlagnahme verschuldeten (§ 36 Ges.), nicht aber Rückstände.

In der Uebergabeverhandlung bedarf es deshalb keiner Feststellung, welche der vorgenannten in §§ 25—28 des Gesetzes aufgeführten Leistungen rückständig sind. S. auch oben S. 54 ff.

2. Das Uebergabeprotokoll. (Beispiel im Anhange.)

Das Protokoll enthält:

1. den Ort und den Tag der Verhandlung,
2. die Namen der erschienenen Parteien, gesetzlichen Vertreter, Bevollmächtigten und Beistände,
3. die Namen derjenigen erschienenen Personen, in deren Leistungen die Einkünfte des Grundstücks bestehen,
4. den Namen des auf Anordnung des Richters etwa zugezogenen Sachverständigen.

Der Zweck des Termins und der Auftrag des Gerichts sind den Erschienenen bekannt zu machen. Daran schließt sich:

a) genaue Angabe der nach § 1 der Allg. Verf. zu treffenden Feststellungen, bezw. falls dieselben nicht schon bei der Uebergabe getroffen werden können, die Angabe der Hinderungsgründe.

b) Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter und die seitens des Gerichtsdeputirten nach § 143 Ges. zu erlassende Bekanntmachung an dritte zu Leistungen verpflichtete Personen sind ebenfalls zu Protokoll festzustellen.

Werden Ansprüche geltend gemacht, welche sich gegen die Beschlagnahme richten, so ist zu eröffnen, daß behufs Beseitigung der Beschlagnahme und

des Pfandrechts des betreibenden Gläubigers Klage gegen denselben zufolge § 690 C.P.O. zu erheben ist. Vgl. Näheres Bem. zu § 139 u. 146 Ges.

Das Protokoll ist von dem Beamten des Gerichts bezw. Gerichtsvollzieher zu unterschreiben. Wenn die Uebergabe durch den Richter bewirkt wird, so ist, ebenso wie das Protokoll über eine mündliche Verhandlung (§ 149 C.P.O.), auch das Protokoll über die Uebergabeverhandlung nur von dem Richter und Gerichtsschreiber zu unterschreiben.

Wird jedoch ein Gerichtsschreibereibeamter mit der Uebergabe beauftragt, so wird mit Rücksicht auf § 682 C.P.O. daran festzuhalten sein, daß das Protokoll auch von denjenigen Personen unterschrieben wird, mit welchen verhandelt ist, und die Bemerkung aufzunehmen sein, daß die Unterzeichnung nach vorgängiger Vorlesung oder Vorlegung zur Durchsicht und nach vorgängiger Genehmigung erfolgt sei. Hat einem dieser Erfordernisse nicht genügt werden können, so ist der Grund anzugeben.

Auch der Gerichtsvollzieher hat die in den allgemeinen Bestimmungen über Zwangsvollstreckung enthaltene Vorschrift des § 682 C.P.O. zu beachten.

Das Uebergabeprotokoll hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde (§§ 380, 382, 383 C.P.O.) und ist insbesondere beweiskräftig hinsichtlich der Beschlagnahme des Grundstücks, der Entstehung des Pfandrechts an den Einkünften des Grundstücks, wie auch hinsichtlich der Bekanntmachung der Beschlagnahme an dritte zu Leistungen Verpflichtete.

§ 2.

Wohnt der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück, so hat der Verwalter gutachtlich zu berichten, welche Wohnräume als für den Schuldner und dessen Familie unentbehrlich und für die Verwaltung nicht erforderlich dem Schuldner belassen werden können.

Die Anordnung ist durch § 141 des Gesetzes veranlaßt (s. oben S. 30).

Die Vergünstigung kommt nur dem zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück wohnenden Schuldner, nicht auch dem späteren Grundstückserwerber zu statten. Das Vollstreckungsgericht hat über den Umfang der zu gewährenden Räume Entscheidung zu treffen, ohne daß es eines Antrags des Schuldners bedarf. Die gutachtliche Aeußerung des Verwalters bildet die Grundlage der Entscheidung des Vollstreckungsgerichts.

Gegen dieselbe, welche, wenn nicht verkündet, den Parteien von Amtswegen zuzustellen ist, steht den Parteien das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zu (§ 701 C.P.O.; vgl. Jäckel Note 1 zu § 141 und Krech u. Fischer das.; Peiser, Zw.Verw. § 10 S. 28).

Ob eine Gefährdung, welche unter Umständen auch aus Fahrlässigkeit geschehen kann, anzunehmen, entscheidet nach Anhörung des Schuldners das Vollstreckungsgericht. Auch gegen diese Entscheidung steht den Parteien das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zu.

Dem Schuldner sind nur Wohnräume zu belassen, mithin weder Garten- noch sonstige Nutzungen, wohl aber der Gebrauch solcher Räumlichkeiten, welche der Regel nach als Beilaß zur Wohnung gelten.

§ 3.

Der Verwalter hat bezüglich der Verwaltung den Anweisungen des Gerichts Folge zu leisten. Dagegen sind Weisungen der betreibenden Gläubiger oder des Schuldners oder die gemeinschaftlichen Weisungen beider für ihn nicht maßgebend.

Die Vorschrift des § 3 gilt, wie oben Note 3 zu § 142 ausgeführt ist, in gleicher Weise bezüglich des Häuseradministrators wie des Zwangsverwalters. Sie findet ihre Ergänzung im § 4 Abs. 5. Danach ist auch der etwa bestellte Administrationsinspektor in einzelnen dringenden Fällen ermächtigt, dem Verwalter insoweit Anweisungen zu geben, als das Gericht zur Ertheilung derselben befugt ist. Der Verwalter ist zur Befolgung solcher Anweisungen verpflichtet. Vgl. im Uebrigen bezüglich der rechtlichen Wirkungen der Anweisung und bezüglich ihres Inhalts Noten 3 u. 4, bezüglich der rechtlichen Stellung des Verwalters Note 5 zu § 144 oben S. 69 ff., ferner Note 3 zu § 142 S. 34 ff. betreffs des Häuseradministrators. Ueber die Pflicht des Verwalters, den Anweisungen von Kreditinstituten Folge zu leisten, vgl. Bemerkungen zu § 30 Allg. Verf.

§ 4.

Bei den vom Justizminister zu bestimmenden größeren Amtsgerichten wird ein Gerichtsschreiber durch den Oberlandesgerichtspräsidenten zum Administrationsinspektor ernannt. In diesem Falle finden die nachfolgenden besonderen Vorschriften Anwendung.

Das Gericht hat, sofern eine Uebergabe des Grundstücks an den Verwalter stattfindet, mit derselben den Administrationsinspektor zu beauftragen.

Bei Ertheilung von Anweisungen an den Verwalter ist der Administrationsinspektor zuzuziehen.

Das Gericht kann sich bei der Beaufsichtigung der Geschäftsführung des Verwalters der Mitwirkung des Administrationsinspektors bedienen; ein anderer Beamter ist zu dieser Mitwirkung nur insoweit zu verwenden, als hierbei Kalkulaturarbeiten in Frage kommen, welche der Administrationsinspektor wegen Geschäftsüberhäufung nicht übernehmen kann.

Der Administrationsinspektor ist ermächtigt, in einzelnen dringenden Fällen dem Verwalter insoweit Anweisungen zu geben, als das Gericht zur Ertheilung derselben befugt ist; der Verwalter ist zur Befolgung solcher Anweisungen verpflichtet. Von den Anweisungen hat der Inspektor alsbald dem Gerichte Anzeige zu machen, welches dieselben zu prüfen und ausdrücklich zu bestätigen oder aufzuheben hat.

Ein Administrationsinspektor ist bisher nur für Berlin und Breslau bestellt. Als solcher fungirt in Berlin seit dem 1. Januar 1870 Rechnungsrath Neuendorf. Diensteinkommen: fixirtes Gehalt von 3000 Mark nebst dem gesetzlichen Wohnungsgeldzuschuß, außerdem eine Tantieme von $^1/_2$ Prozent der Miethseinnahmen der Administratoren (vgl. Bem. zu Kap. 74 Tit. 6 Etats der Justizverwaltung für das Jahr 1893—1894).

Das Institut des Administrationsinspektors ist durch die Administrationsordnung vom 17. April 1812 (s. v. Kamptz, Jahrb. Bd. I S. 95 ff. oben Note 7 zu § 144 S. 76) geschaffen. An die Stelle dieser Administrationsordnung trat später die Häuseradministrationsordnung für Berlin vom 1. Sept. 1840, welche im zweiten Abschnitt (§§ 56—92) die „Instruktion für den Häuseradministrationsinspektor" enthält. Danach gehörte zum Geschäftskreise desselben: die Uebergabe und Inventaraufnahme, Mitwirkung bei der Beaufsichtigung der Häuseradministratoren, Kontrolle des Rechnungs- und Kassenwesens, Abhaltung ordentlicher und außerordentlicher Kassenrevisionen. Ein Generalbericht war im Dezember jeden Jahres zu erstatten.

Durch § 31 Allg. Verf. ist auch diese Instruktion für aufgehoben zu erachten. Eine neue ist nicht erlassen, die Allg. Verf. enthält indessen erschöpfende Vorschriften über die Obliegenheiten des Administrationsinspektors:

Uebergabeverfahren § 1,
Mitwirkung bei der Aufsicht, Anweisungen § 4,
Kontrolle der Kassenbestandsnachweisung § 20, des Kontobuchsauszugs § 24,
Kontrolle der Jahresrechnung § 23, § 24,
Geschäfts- und Kassenrevision § 29.

Im Uebrigen finden lediglich dieselben allgemeinen Grundsätze An-

wendung, welche für die Prüfung des Rechnungswesens durch Kalkulatoren und für die Revision der Kassen gelten. S. auch Note 7 zu § 144.

Auch der Administrationsinspektor darf ebenso wie das Gericht seine Anweisungen nur nach Anhörung des betreibenden Gläubigers und Schuldners ertheilen, geeignetenfalls unter Zuziehung eines Sachverständigen.

Die Anweisungen des Administrationsinspektors dürfen ebensowenig wie die gerichtlichen Anweisungen in Widerspruch mit der allgemeinen Verfügung des Justizministers treten. Der Administrationsinspektor hat insbesondere § 5 derselben zu beachten, die Art der Benutzung des Gegenstandes, welche bis zur Einleitung der Verwaltung bestand, ist beizubehalten, sofern nicht der Verwalter eine Abweichung für angemessen erachtet.

§ 5.

Der Verwalter hat die Art der Benutzung des Gegenstandes, welche bis zur Einleitung der Verwaltung bestand, beizubehalten.

Jedoch sind Grundstücke, welche nicht landwirthschaftlich oder forstwirthschaftlich benutzt werden, durch Vermiethung nutzbar zu machen. Auch können einzelne Acker-, Garten- oder Wiesenstücke verpachtet oder vermiethet werden, wenngleich dieselben bis dahin nicht verpachtet oder vermiethet worden sind.

Die Dauer der von dem Verwalter zu schließenden Pacht- oder Miethverträge darf ohne Zustimmung des Schuldners die Zeit von einem Jahre nicht überschreiten.

Hält der Verwalter eine Abweichung von diesen Vorschriften für angemessen, so hat er die Entscheidung des Gerichts einzuholen.

Zu Abs. 1.

Diese Bestimmung entspricht dem § 111 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs. S. Note 13 zu § 142 Ges.

Zu Abs. 2.

Die Regel ist, daß die Verpachtung nicht erfolgen darf, wenn der bisherige Besitzer selbst gewirthschaftet hat. (So auch § 18 des Kammergerichtsregulativs vom 25. Jan. 1813 unter Bezugnahme auf § 259 Tit. 50 Thl. I A.G.O.) Eine Ausnahme von dieser Regel greift nur Platz:

a) wenn das Gericht die Verpachtung genehmigt,

b) bei einzelnen Acker-, Garten- oder Wiesenstücken.

Der Entscheidung des Gerichts bedarf es auch, wenn nach Beendigung eines Pachtverhältnisses der Verwalter selbst die Bewirthschaftung übernehmen will (Abs. 1).

Ueber die Befugniß des Verwalters zum Abschluß von Mieth- und Pachtverträgen vgl. im Uebrigen oben Note 14 zu § 142 S. 52, § 129 I 14, § 18 I 13 A.L.Rs.

Zu Abs. 3.

Auch § 7 der Häuseradm.Ordn. für Berlin vom 1. Sept. 1840 ermächtigte den Verwalter nur, den Vertrag längstens auf ein Jahr abzuschließen.

Hinsichtlich der Dauer der vom Verwalter zu schließenden Mieth- und Pachtverträge ist zu beachten, daß der Ersteher eines Grundstücks nach den Bestimmungen des preußischen Rechts gegen Verträge von längerer Dauer genügend geschützt ist, denn von der Regel des preußischen Rechts, daß auf den Käufer eines verpachteten oder vermietheten Grundstücks die Verbindlichkeiten des Verkäufers aus dem Pacht- oder Miethsvertrage übergehen, sind für den Fall der Zwangsversteigerung in §§ 350—356 Tit. 21 Thl. I A.L.Rs. Ausnahmen bestimmt. Der Ersteher hat das Recht der Aufkündigung (s. hierüber Bem. zu § 6 Allg. Verf.), die Allg. Verf. berücksichtigt indessen die Nothwendigkeit, auch den Schuldner vor der Verpflichtung zu bewahren, Verträge des Verwalters gelten zu lassen, die ihm im Falle der Wiederaufhebung der Zwangsverwaltung auf längere Zeit die Möglichkeit freier Benutzung des Grundstücks entziehen. Es ist deshalb bestimmt, daß ohne Zustimmung des Schuldners die vom Verwalter zu schließenden Pacht- oder Miethsverträge die Dauer eines Jahres nicht überschreiten dürfen. Versagt der Schuldner seine Zustimmung, so hat das Gericht zu entscheiden. Hierbei wird namentlich zu prüfen sein, ob Umstände vorliegen, welche eine Wiederaufhebung der Zwangsverwaltung erwarten lassen. In diesem Falle wird vor Allem das Interesse des Schuldners an der Wiedererlangung freier Benutzung des Grundstücks zu wahren sein.

Dem Schuldner steht gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts, welche, wenn nicht verkündet, von Amtswegen zuzustellen ist (§ 294 C.P.O.), das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zu (§ 701 C.P.O.).

Der Verwalter hat die einfache Beschwerde.

Obwohl auch die Beschwerde des Schuldners keine aufschiebende Wirkung hat (§ 535 C.P.O.), so wird es sich doch empfehlen, daß der Verwalter bis zum Ablauf der Frist zur Einlegung der sofortigen Beschwerde, bezw. bis zur Entscheidung des Beschwerdegerichts den Abschluß eines auf längere Zeitdauer gerichteten Vertrages unterlasse, denn im Falle der Aufhebung der Entscheidung des Vollstreckungsgerichts würde ein inzwischen vom Verwalter abgeschlossener Mieths- oder Pachtvertrag dem Schuldner gegenüber der Gültigkeit ermangeln.

Ueber die Ersatzpflicht des Verwalters im Falle der Vermiethung oder Verpachtung an ungeeignete oder zahlungsunfähige Personen vgl. Peiser, Zw.Verw. § 18 S. 100.

§ 6.

Der Verwalter hat in den Pacht- oder Miethverträgen jedesmal zu bedingen, daß der Pächter oder Miether, wenn und soweit ihm die Benutzung oder der Gebrauch des verpachteten oder vermietheten Gegenstandes in Folge der Zwangsversteigerung desselben nicht gewährt wird, dieserhalb einen Anspruch nicht erheben kann.

Die hiermit dem Verwalter auferlegte Verpflichtung ist zuerst betont im Min.Reskript vom 1. März 1817 (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 9 S. 16) und demnächst auch im § 7 der Häuseradm.Ordn. für Berlin zum Ausdruck gebracht. Es heißt daselbst:

> Tritt der Fall einer nothwendigen gerichtlichen Subhastation des administrirten Hauses ein, so muß der Miether sich die Aufkündigung auch innerhalb der kontraktmäßigen Zeit nach der Vorschrift der §§ 350 ff. Tit. 21 Thl. I A.L.Rs. gefallen lassen.
>
> Nur unter dieser jedesmal in den Kontrakt zu setzenden Bestimmung kann der Administrator den Kontrakt abschließen.

Die gegenwärtige Vorschrift berücksichtigt auch den Abschluß von Pachtverträgen und ferner den Fall, daß Miether und Pächter infolge einer Zwangsversteigerung überhaupt nicht in den Besitz gelangen, denn der Ersteher ist an Verträge, welche der dinglichen Wirkung ermangeln, nicht gebunden. I 19 §§ 3—6; § 359 I, 21 A.L.R.

Zur Verhütung von Schadensansprüchen in Gemäßheit des § 355 I 21 A.L.Rs. und etwaigen Ansprüchen wegen Nichtgewährung der Benutzung oder des Gebrauchs des verpachteten oder vermietheten Gegenstands: § 360 I 21 A.L.R., soll jedesmal die im vorstehenden § 6 bezeichnete Vereinbarung getroffen werden.

§ 7.

Der Verwalter hat für rechtzeitige Einziehung der in Leistungen Dritter bestehenden Einkünfte zu sorgen.

Glaubt er die Erhebung der Klage wegen rückständiger Leistungen mehr als vier Wochen nach der Fälligkeit oder demnächst die Zwangsvollstreckung hinausschieben oder unterlassen zu müssen, so hat er hiervon sowohl dem betreibenden Gläubiger, als auch dem Schuldner Nachricht zu geben.

Bleibt ein Pächter oder Miether mit der Zahlung des Pacht-

oder Miethzinses im Rückstande, so hat der Verwalter von dem wegen nicht erfolgter Zahlung gesetzlich oder vertragsmäßig begründeten Rechte der Kündigung oder der Aufhebung des Vertrages, wenn nicht inzwischen alle Rückstände bezahlt werden, in der Regel Gebrauch zu machen.

Zu Abs. 1.

Vgl. bei § 142 Note 15 (die Erhebung der Einkünfte), Note 16 (die Erhebung des Mieth- und Pachtzinses).

1. Der Verwalter ist auf Grund der Ernennung zur Einziehung der in Leistungen dritter Personen bestehenden Einkünfte an Stelle des Schuldners berechtigt. § 142 d. Ges.

Die früheren Administrationsordnungen vom Jahre 1812 und 1840 enthielten in den §§ 32 bezw. 13 noch die Verpflichtung des Administrators, den Säumigen zu erinnern, ihm nach Ablauf von vierzehn Tagen, längstens vier Wochen die Anstellung der Klage anzudrohen und nach abermals vierzehn Tagen die Klage anzustellen. Einer vorgängigen Mahnung wird es jedoch in der Regel nicht bedürfen. (Vgl. auch Note 17 zu § 142 S. 59: „die Quittung des Verwalters".)

2. Unterläßt oder verzögert der Verwalter die Einziehung der Einkünfte, so wird er für den entstehenden Schaden ersatzpflichtig, sofern er bei der Unterlassung oder Verzögerung die Sorgfalt eines ordentlichen Hausvaters verletzt hat (§ 144 d. Ges.). Vgl. Näheres über die Haftbarkeit des Verwalters Peiser, Zw.Verw. § 18 S. 99 ff.

3. Sequester, welche absichtlich zum Nachtheile der ihnen anvertrauten Personen oder Sachen handeln, werden gemäß § 266 Str.G.Bs. mit Gefängniß bestraft, neben welchem auf Verlust der bürgerlichen Ehrenrechte erkannt werden kann.

Wird die Untreue begangen, um sich oder einem Andern einen Vermögensvortheil zu verschaffen, so kann neben der Gefängnißstrafe auf Geldstrafe bis zu 3000 Mark erkannt werden.

Zu Abs. 2.

Vgl. hierzu § 32 Adm.Ordn. von 1812 und § 13 Adm.Ordn. vom Jahre 1840.

1. Um dieser Vorschrift wie der rechtzeitigen Einziehung überhaupt genügen zu können, muß der Verwalter sich die vorhandenen Verträge vorzeigen lassen und die Fälligkeitstermine aus denselben feststellen; sind schriftliche Verträge nicht vorhanden, so hat der Verwalter bei eigener Haftbarkeit für die genaue Ermittelung der Fälligkeitstermine Sorge zu tragen.

2. Die Anordnung im Abs. 2 will es keineswegs der Willkür des Verwalters überlassen, die Erhebung der Klage wegen rückständiger Leistungen vier Wochen lang zu unterlassen; nur die Ueberzeugung, daß die Gewährung einer Nachfrist im besonderen Falle nothwendig und sachdienlich oder doch

unschädlich sei, kann die Unterlassung sofortigen Vorgehens gegen den säumigen Dritten rechtfertigen.

3. Rückständig im Sinne dieser Vorschrift der Allg. Verf. sind sowohl diejenigen Leistungen, welche entweder nach dem Eintritt der Beschlagnahme des Grundstücks fällig werden und am Fälligkeitstage nicht entrichtet werden, als auch diejenigen Leistungen, welche bereits vor Eintritt der Beschlagnahme fällig waren und nicht entrichtet sind. Unter den rückständigen Leistungen sind nicht etwa noch ausstehende Kaufgelder für Früchte zu verstehen, die der Schuldner vor Einleitung der Beschlagnahme verkauft hatte (vgl. Koch, Proz.Ordn. zu § 267 preuß. Konk.Ordn.), das sind vielmehr ausstehende persönliche Forderungen des Schuldners, die der Mobiliarpfändung nach § 730 C.P.O. unterliegen. Der Verwalter ist zur Einziehung derartiger persönlicher Forderungen des Schuldners nicht berechtigt. Peiser, Zw.Verw. § 12 S. 37.

4. Die Benachrichtigung wird dem betreibenden Gläubiger und Schuldner Gelegenheit geben, sich über die Vermögensverhältnisse des zu Leistungen Verpflichteten zu äußern, und dem Verwalter die erforderliche Prüfung erleichtern, ob eine weitere Nachsicht rathsam erscheint. Die Benachrichtigung überhebt den Verwalter indessen nicht der Verpflichtung, bei eigener Verantwortlichkeit für den etwaigen Ausfall (§ 163 I 13 A.L.R.) zu prüfen, ob die Erhebung der Klage wegen rückständiger Leistungen mehr hinausgeschoben werden muß. Weisungen der betreibenden Gläubiger oder des Schuldners sind für den Verwalter nicht maßgebend. § 3 Allg. Verf.

Zu Abs. 3.

Allgemeines.

Hinsichtlich bestehender Verträge übt der Verwalter alle Rechte und Pflichten des Vermiethers bezw. Verpächters aus, er hat die von demselben geschlossenen und durch Besitz dinglich gewordenen Verträge zu erfüllen, wie er andrerseits alle aus dem Mieths- oder Pachtverhältnisse dem Vermiether oder Verpächter gemäß dem Gesetze oder dem Vertrage zustehenden Rechte geltend zu machen befugt ist. Der Verwalter übt also das Kündigungsrecht des Eigenthümers aus. Er ist ferner auch befugt, die dem Schuldner nach dem Gesetze oder Vertrage zustehenden Mieths- und Pachtauflösungsgründe geltend zu machen.

Das Reichsgericht hat in der im J.M.Bl. 1887 S. 252 (auch in Jur. Wochenschr. S. 299) mitgetheilten Entscheidung vom 11. Mai 1887 diesen Rechtsgrundsatz wie folgt begründet:

> Zu den Rechten, deren Ausübung dem Schuldner für die Zwangsverwaltung entzogen ist, gehört im Falle einer Verpachtung neben dem Rechte auf Zahlung des Pachtzinses auch das Recht auf Rückgewähr des Pachtgutes nach beendigtem Pachtverhältniß und auf Beendigung des letzteren, soweit diese nach Gesetz oder Vertragsbestimmung in der Hand des Verwalters liegt. Auch dieses Recht kann also nur von dem Verwalter innerhalb

der Grenzen der ihm nach § 144 ertheilten Instruktion ausgeübt werden. Dies ist nicht bloß für den Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses durch Kündigung oder Zeitablauf anzuerkennen. Es ist nicht einzusehen, weshalb die Geltendmachung von Auflösungsgründen, welche in dem Vertrage neben dem gesetzlichen oder vertragsmäßigen Kündigungsrecht vorgesehen sind, nicht ebenso einen Verwaltungsakt darstellen soll als die Ausübung des vertragsmäßigen Kündigungsrechts. In den Bereich der Verwaltung gehören aber alle der Erhaltung und Nutzbarmachung einer Sache dienenden Handlungen und Geschäfte (§ 110 I 14 A.L.Rs.), die Aufhebung eines Pachtvertrages zum Zwecke anderweiter Benutzung nicht minder als die Verpachtung selbst.

Ebenso zweifellos ist und in dem Urtheile des Reichsgerichts vom 2. Febr. 1889 (Bolze Bd. 7 S. 432) besonders ausgesprochen, daß der Verwalter zur Erhebung der Räumungsklage wegen Mieth- und Pachtrückstands legitimirt ist. Wegen Erstattung der Prozeßkosten aus dem Kaufgelde des versteigerten Grundstücks s. oben Anhang zu § 148 S. 98.

Abs. 3 der Allg. Verf. hebt, von dieser allgemeinen Befugniß des Verwalters, Namens des Schuldners das Mieths- und Pachtverhältniß zu kündigen bezw. aufzuheben, ausgehend, nur den in der Praxis wichtigsten Fall heraus: den Rückstand von Mieth- oder Pachtzins. Der Verwalter soll in der Regel wegen solchen Rückstands kündigen oder den Vertrag aufheben, sofern dem Schuldner dieses Recht kraft Gesetzes oder Vertrages zusteht. Die früheren Vorschriften § 33 der Adm.Ordn. v. 1812, § 14 der Adm.Ordn. v. 1840 berücksichtigen nur das kraft Gesetzes begründete Recht der Aufkündigung.

Im Besonderen:

A. In welchen Fällen ist die Aufkündigung kraft Gesetzes zulässig? Das preuß. Recht bestimmt im § 297 Tit. 21 Thl. I A.L.Rs.:

> Der Pacht- und Miethzins muß, wenn nicht ein Anderes verabredet ist, vierteljährlich entrichtet werden.

Ferner im § 298:

> Der Rückstand zweier Termine berechtigt den Verpächter oder Vermiether, dem andern Theile den Kontrakt noch vor Ablauf der bedungenen Zeit aufzukündigen.

Der Pachtzins ist in Ermangelung besonderer Abreden an dem Orte zu zahlen, wo Verpächter zur Zeit des Vertragsschlusses wohnte. (Reichsgericht vom 10. Mai 1890 bei Bolze Bd. 10 S. 221.)

Der Rückstand muß — nach der Rechtsprechung des Obertribunals — zwei volle Termine umfassen. (Obertribunalsentsch. vom 4. April 1862 in Strieth. Arch. 44 S. 288.)

Wenn von dem gesetzlichen Kündigungsrechte Gebrauch gemacht wird, so ist der Vermiether auch nur an die gesetzliche Kündigungsfrist — §§ 342 ff. desselben Titels — gebunden, nicht aber an die davon ab-

weichende, im Vertrage stipulirte Frist. (Vgl. Koch Note 36 zu § 298, Entsch. des Obertrib. vom 30. Mai 1845, Pr.S. I S. 124.)

Die gesetzliche Kündigungsfrist nach Landrecht ist

a) bei Pachtungen unbeweglicher Sachen: sechs Monate vor der Räumung, § 342 a. a. O.

b) bei Land- und Ackergütern, auch bei Verpachtung einzelner Ackerstücke: sechs Monate vor dem Ablaufe des Wirthschaftsjahres, § 343,

c) bei Miethungen unbeweglicher Sachen: in den ersten drei Tagen desjenigen Quartals, mit dessen Ablauf die Wohnung geräumt werden soll, § 344.

d) bei monatsweise gemietheten Wohnungen: spätestens am 15. Tage des laufenden Monats (Verordn. vom 9. Januar 1812).

B. Die Aufhebung kraft Vertrages:

Der Verwalter kann sofortige Räumung (ohne Aufkündigung) wegen Rückstandes verlangen, wenn im Vertrage vereinbart ist, daß derselbe aufgehoben sein sollte, sofern der Miether (Pächter) den Mieth- oder Pachtzins nicht rechtzeitig zahle. Der Vermiether — bezw. Verpächter und in dessen Vertretung der Verwalter, — muß aber, wenn er von diesem Rechte Gebrauch machen will, solches dem Miether (Pächter) sofort zu erkennen geben. Nimmt er Abschlagszahlungen ohne Vorbehalt an, und läßt er nach Annahme derselben den Miether (Pächter) den Vertrag noch wochenlang fortsetzen, so ist dies als eine Verzichtleistung auf die Ausübung des stipulirten Rechts anzusehen, und die Exmissionsklage findet späterhin aus diesem Grunde nicht mehr statt. (Koch, Note 96 zu § 298 a. a. O. u. Entsch. d. Obertrib. vom 27. Juli und 3. August 1844 S. Präj. I S. 124.)

C. Daraus, daß die Allg. Verf. im Abs. 3 nur den Rückstand von Pacht- oder Miethzins zum Gegenstande einer besonderen Instruktion gemacht hat, darf keineswegs gefolgert werden, daß dem Verwalter die Befugniß nicht zustehe, auch aus andern im Gesetze oder Vertrage dem Vermiether oder Verpächter eingeräumten Gründen zu kündigen bezw. den Vertrag aufzuheben. Der Verwalter ist vielmehr befugt, alle aus dem Mieth- und Pachtverhältniß dem Vermiether oder Verpächter zustehenden Rechte an dessen Stelle auszuüben.

In dieser Beziehung ist hervorzuheben: a) das gesetzlich begründete Recht auf Aufhebung des Vertrages wegen Mißbrauchs der gemietheten oder gepachteten Sache.

> § 387 Tit. 21 Thl. I A.L.Rs.: Wegen Mißbrauchs der gemietheten oder gepachteten Sache kann der Pächter oder Miether während der kontraktmäßigen Zeit des Besitzes nur alsdann entsetzt werden, wenn derselbe die Sache zu einem andern als dem ausdrücklich bestimmten Gebrauche verwendet oder wenn aus dem Mißbrauche eine erhebliche Beschädigung der Substanz mit Grunde zu besorgen ist.

b) Der Verwalter übt ferner das Pfandrecht aus, welches dem

Vermiether oder Verpächter wegen seines Zinses oder anderer Forderungen aus dem Mieth- oder Pachtverhältnisse gemäß § 395 I 21 A.L.Rs., § 41 K.O., § 7 Abs. 1 Ausf.Ges. zur Konk.O. (Note c) auf die von dem Miether oder Pächter eingebrachten, in dem Hause oder Gute noch vorhandenen Invecten, Illaten und Früchte zusteht. Vgl. bei Koch Note 96 ff. Näheres siehe bei Falkmann Note 3 zu § 18 „Zwangsvollstreckung" S. 133, daselbst auch Litteratur und Rechtsprechung.

c) Der Verwalter macht ferner als Vertreter des Schuldners in Fällen der Pfändung der Invecten, Illaten und Früchte des Miethers bezw. Pächters den Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlöse im Wege der Klage geltend, ohne Rücksicht darauf, ob die Forderung fällig ist oder nicht. § 710 C.P.O. Wird der Anspruch glaubhaft gemacht, so hat das Gericht die Hinterlegung des Erlöses anzuordnen. Die Vorschriften der §§ 688, 689 C.P.O. finden hierbei entsprechende Anwendung. Im Verhältniß des Vermiethers oder Verpächters zu andern Gläubigern sind in Preußen durch Ausf.Ges. zu Konk.O. § 7 die Vorschriften des § 41 Konk.O. auch außerhalb des Konkursverfahrens zur Anwendung gebracht. Das Pfandrecht des Vermiethers (nicht auch Verpächters) ist hiernach nur wegen des laufenden und des für das letzte Jahr (vor der Pfändung) rückständigen Zinses, sowie wegen anderer Forderungen aus dem Miethsverhältnisse gewährt. S. Falkmann a. a. O. Senst 2. Aufl. S. 53. 55. Eines ausdrücklichen Vorbehalts des Rechts auf vorzugsweise Befriedigung bei der Fortschaffung der Sachen durch den Gerichtsvollzieher bedarf es nicht. (Vgl. die bei Falkmann a. a. O. S. 136 citirte Rechtsprechung des Reichsgerichts, Obertribunals und Litteratur.) Näheres zu § 710 C.P.O. vgl. ebenfalls bei Falkmann a. a. O. S. 139.

Der Verwalter ist nicht berechtigt, das Vorrecht des Pfändungsgläubigers durch Verzicht auf das Pfandrecht des Vermiethers oder Verpächters anzuerkennen, denn zu dergleichen Verzicht ist der Verwalter vom Gesetze nicht ermächtigt.

d) Der Verwalter ist zum Strafantrage an Stelle des Vermiethers 2c. gegen Miether und Pächter befugt, welche der Vorschrift des § 289 Str.-G.Bs. zuwider ihre eigenen beweglichen Sachen oder fremde bewegliche Sachen zu Gunsten des Eigenthümers derselben dem Pfandgläubiger in rechtswidriger Absicht wegnehmen.

(Vgl. die Entscheidung des Reichsgerichts in Rechtspr. 3 S. 770. Danach ist ein mit Vollmacht zur Verwaltung eines Hauses und zum Abschluß sowie zur Kündigung der Miethsverträge versehener Hausverwalter zur Stellung von Strafanträgen gegen Miether berechtigt, welche gegen § 289 Str.G.B. handeln. Ebenso Olshausen, Note 18 zu § 61 Str.G.Bs.; Daube, Str.G.B. Note 13 zu § 289.)

Dieser Gundsatz muß auch hinsichtlich des Verwalters in der Zwangsverwaltung gelten. Vgl. Peiser, Zw.Verw. S. 78 § 15a. So hat auch das Reichsgericht in einem im Reichsanzeiger vom 28. Februar 1893 mit-

getheilten Urtheil vom 12. December 1892 entschieden: Der Verwalter ist zur Stellung des Strafantrages gegen jeden während der Sequestration rückenden Miether berechtigt, gleichviel ob der Miethsvertrag vor Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens und Bestellung des Verwalters oder während der Sequestration abgeschlossen war. S. Nachträge.

§ 8.

Behauptet ein Pächter oder Miether die Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung eines Pacht- oder Miethzinses auf mehr als ein Vierteljahr (§ 31 des Gesetzes vom 5. Mai 1872, Gesetz-Samml. S. 433), und glaubt der Verwalter deshalb den Pacht- oder Miethzins nicht einziehen zu können, so hat er hiervon den betreibenden Gläubigern unverzüglich Nachricht zu geben. Der Verwalter hat in gleicher Weise zu verfahren, wenn er der Behauptung des Pächters oder Miethers ungeachtet Klage erhebt, oder wenn die Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung im Prozesse geltend gemacht wird.

1. Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung auf mehr als ein Vierteljahr.

a) Nach § 31 Eig.Erw.Ges. vom 5. Mai 1872 ist die Vorauserhebung, Abtretung und Verpfändung von Pacht- und Miethszinsen auf mehr als ein Vierteljahr, soweit sie zum Nachtheil der eingetragenen Gläubiger gereicht, ohne Wirksamkeit. Unter dem Vierteljahr ist das zur Zeit der Beschlagnahme laufende Kalendervierteljahr zu verstehen. Vgl. das bei Willenbücher Note 5 zu § 31 citirte Urtheil des Reichsgerichts vom 23. Mai 92 in Jur. Wochenschr. 1892 S. 306. Der Miether oder Pächter ist daher nur berechtigt, die Vorausbezahlung des Zinses für dasjenige Vierteljahr, in welchem die gerichtliche Beschlagnahme der Pacht- oder Miethgelder erfolgt ist, den eingetragenen Gläubigern entgegenzusetzen. (Vgl. Turnau Note 8c zu § 31, die dort citirten Obertribunalsentscheidungen, und die feststehende Praxis des Reichsgerichts (vgl. insbesondere J.M.Bl. 1881 S. 187) ferner vom 12. December 1888 in Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 1075. S. auch Rehbein, Entsch. d. Obertrib. Bd. 3 S. 562 ff.)

b) Diese Unwirksamkeit gemäß § 31 a. a. O. geltend zu machen, sind nur die eingetragenen Gläubiger befugt, nicht aber der Verwalter. (Vgl. hierüber die Entscheidungen des Obertribunals in Entsch. Bd. 26 S. 42 und Strieth. Arch. Bd. 39 S. 225; Willenbücher Note 1 zu § 31; Turnau Note 4 zu § 31 Eig.Erw.Ges., denn der Verwalter ist, wie

das Obertribunal mit Recht hervorhebt, nicht der gesetzliche Vertreter der eingetragenen Gläubiger, selbst wenn diese die Zwangsverwaltung extrahirt haben. Bei Berathung des Entw. des Zwangsvollstreckungsgesetzes vom 13. Juli 1883 wurde zwar in der Commission des Abgeordnetenhauses beantragt, dem für die Zwangsverwaltung gerichtlich ernannten Verwalter die Berechtigung beizulegen, an Stelle der eingetragenen Gläubiger die denselben durch § 31 Eig.Erw.Ges. gegebenen Rechte geltend zu machen, weil für die Hypothekengläubiger die nochmalige Einforderung der vorausbezahlten Miethe sehr lästig und unangenehm sei; der Antrag wurde jedoch auf die Erwiderung des Regierungs-Kommissars, daß die Einforderung der vorausbezahlten Miethzinsen u. s. w. ein Individualrecht der benachtheiligten Hypothekengläubiger sei, deren Vertretung dem Verwalter nicht obliege, die vielleicht ihre volle Befriedigung erhalten und zur Anfechtung jener Vorauszahlungen keine Veranlassung hätten, daß die Zwangsverwaltung zunächst immer nur eine Executionsmaßregel des betreibenden Gläubigers sei und daß die übrigen Interessenten durch die Beschlagnahme für sich kein Recht erlangen, sondern nur mit ihren gesetzlich vorgehenden Forderungen befriedigt werden müßten, — abgelehnt. (Bericht S. 38 vgl. auch die Motive zu §§ 139—140 S. 125. Turnau Note 4 zu § 31. Ebenso Willenbücher Note 7 a. a. O.; Rehbein, Entsch. des Obertrib. Bd. 3 S. 566.) Den betreibenden Gläubigern, welche nicht zugleich eingetragen sind, steht das Anfechtungsrecht gemäß § 31 cit. ebenfalls nicht zu, sie können die Vorauserhebung, Abtretung und Verpfändung nur gemäß dem vom Reichsgesetze vom 21. Juli 1879, betreffend die Anfechtung von Rechtshandlungen u. s. w., anfechten.

c) Wenn die Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung eines Pacht- oder Miethzinses auf mehr als ein Vierteljahr seitens des Pächters oder Miethers behauptet wird, so wird der Verwalter selbständig und unter eigener Verantwortung die Richtigkeit dieser Behauptung zu prüfen haben, erforderlichenfalls durch Einsicht der etwa vorhandenen Quittungen bezw. Abtretungs- und Verpfändungsurkunden. Gelangt der Verwalter zu der Ueberzeugung, daß die Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung thatsächlich erfolgt ist, und glaubt er deshalb den Pacht- oder Miethzins nicht einziehen zu können, zumal er zu einer Anfechtung oder Geltendmachung des § 31 Eig.Erw.Ges., wie erwähnt, nicht berechtigt ist, so hat er hiervon den betreibenden Gläubigern unverzüglich Nachricht zu geben, denn in ihrem Interesse erfolgt die Verwaltung und zu ihren Gunsten wirkt die Beschlagnahme. Nur mittelbar wirkt die Beschlagnahme zu Gunsten aller Realgläubiger, ihre Rechte werden durch die Beschlagnahme auch für sie wirksam, wenn auch nur als thatsächliche Folge der Beschlagnahme. (Vgl. insbesondere: Abhandlung von Niedieck in Rassow-Küntzel Bd. 30 S. 532 ff., Motive S. 71.) Den betreibenden Gläubigern bleibt infolge der Benachrichtigung des Verwalters überlassen, nunmehr ihr Anfechtungsrecht geltend zu machen, sei es auf Grund des § 31 Eig.Erw.Ges., wenn

sie gleichzeitig eingetragene Gläubiger sind, sei es auf Grund des Reichsanfechtungsgesetzes vom 21. Juli 1879, wenn sie nur persönliche Gläubiger sind. Auch den eingetragenen Gläubigern ist die Befugniß aus § 31 Eig.Erw.Ges. nur eingeräumt, wenn ihnen die Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung zum Nachtheil gereicht. Das Reichsgericht hat in dem Urtheile vom 12. Dez. 1888 (Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 1073) jedoch angenommen: Eine Benachtheiligung der eingetragenen Gläubiger liegt schon darin, daß der Schuldner durch Vorausverfügung über die Miethen des Pfandgrundstücks ihnen das mit der Einleitung der Zwangsverwaltung für Zinszahlung bestimmte private Befriedigungsmittel entzieht. Der Zweck des § 147 Ges. vom 13. Juli 1883 würde sonst vereitelt werden können. (Ebenso Rehbein, Entsch. des Obertrib. Bd. 3 S. 565; Dernburg, Hyp.R. S. 156 ff.; Eccius Bd. 3 § 199 Nr. 3 Anm. 22a. A. M. Turnau Note 3; Willenbücher Note 7 a. a. O. s. auch S. 22.)

d) Eine Benachrichtigung der betreibenden Gläubiger ist auch dann erforderlich, wenn der Verwalter die seitens des Pächters oder Miethers behauptete Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung des Miethzinses auf mehr als ein Vierteljahr bestreitet und deshalb Klage erhebt, oder wenn die Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung im Prozesse geltend gemacht wird, denn die betreibenden Gläubiger erlangen hierdurch Kenntniß von der Sachlage und damit die Möglichkeit, die Anfechtungsklage zu erheben.

e) Nur eine Benachrichtigung ist im gegebenen Falle vorgeschrieben, die Weisungen der betreibenden Gläubiger sind für den Verwalter nicht maßgebend. § 3 Allg. Verf. Auch das Vollstreckungsgericht kann in Betreff der „Erhebung der Einkünfte" des Grundstücks Anweisungen an den Verwalter nicht ertheilen. Nur hinsichtlich der Verwaltung sind die Selbständigkeit des Verwalters einschränkende Anweisungen gestattet. Vgl. oben S. 71 und § 3 Allg. Verf.

2. Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung auf ein Vierteljahr.

Die vor der Beschlagnahme erfolgte Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung von Pacht- und Miethzinsen auf ein Vierteljahr müssen die Realgläubiger anerkennen, d. h. auf dasjenige Vierteljahr, in welchem die gerichtliche Beschlagnahme durch Einleitung der Zwangsverwaltung erfolgt ist. Vgl. oben S. 141. Auch der Verwalter muß sie anerkennen. Er wird aber auch in diesem Falle sorgfältig zu prüfen haben, ob die thatsächlichen Behauptungen richtig sind. Gelangt er zu der Ueberzeugung, daß die Behauptung unrichtig ist, oder setzt er Zweifel in ihre Richtigkeit, so wird er der Behauptung des Miethers oder Pächters ungeachtet Klage erheben.

Eine Benachrichtigung der betreibenden Gläubiger ist in dem Falle der Vorauserhebung, Abtretung oder Verpfändung auf ein Vierteljahr nicht vorgeschrieben. Sachgemäß wird der Verwalter erschöpfende Erkundigungen bei dem Schuldner einziehen.

3. Pfändung von Mieth- und Pachtzinsen nach erfolgter Beschlagnahme durch Zwangsverwaltung.

a) Die Pfändung von Mieth- und Pachtzinsen ist nach § 206 Abs. 1 Ges. vom 13. Juli 1883 nach erfolgter Beschlagnahme im Wege der Zwangsverwaltung nicht mehr zulässig. Ueber den Zeitpunkt des Eintritts der Beschlagnahme (Bekanntmachung) s. oben S. 63. Die Pfändung ist dagegen zulässig, wenn lediglich die Zwangsversteigerung eingeleitet wird, denn im letzteren Falle erstreckt sich die Beschlagnahme nicht auf Mieth- und Pachtzinsen und sonstige Hebungen.

Dies ergeben die Vorschriften in §§ 206 Abs. 1, 16 Abs. 1 u. 2, 143 Abs. 1 u. 2 Ges.

b) Nach erfolgter Beschlagnahme durch Zwangsverwaltung ist jede Pfändung von Mieths- und Pachtzinsen ausgeschlossen, also sowohl die Pfändung von Rückständen als auch laufender und künftiger Mieth- und Pachtzinsen (und sonstiger Hebungen). Unzulässig ist alsdann nicht nur die Pfändung im Wege der Zwangsvollstreckung (§ 708 C.P.O.), sondern auch die Arrestpfändung (§ 810 C.P.O.), nicht nur die Pfändung durch persönliche Gläubiger, sondern auch die Pfändung durch Realgläubiger. Zulässig ist nur noch die Immobiliarzwangsvollstreckung, die Beschlagnahme der Mieth- und Pachtzinsen durch Beitritt anderer Gläubiger zu der bereits eingeleiteten Zwangsverwaltung. § 143 Abs. 2 Ges.; vgl. Peiser § 12a S. 32.

c) Sollte eine Pfändung von Mieth- und Pachtzinsen und sonstigen Hebungen trotz vorangegangener Beschlagnahme durch Zwangsverwaltung erfolgen, so ist der betreibende Gläubiger, zu dessen Gunsten die Beschlagnahme bewirkt, befugt, durch Klage das Pfandobjekt zur Immobiliarmasse zurückzuziehen und damit die Sonderpfändung zu beseitigen. Da die Pfändung gemäß der Vorschrift des § 206 Abs. 1 Ges. der Wirkung in diesem Falle entbehrt, so wird aber auch der Verwalter befugt sein, die gepfändeten Mieth- und Pachtzinsen eventuell durch Klage beizutreiben und, wenn ihm auf seine Klage bei Einziehung der Mieth- und Pachtzinsen die Pfändung entgegengesetzt wird, ihre Unwirksamkeit selbständig geltend zu machen, ebenso auch selbständig gegen die Pfändung aufzutreten, die nach der Beschlagnahme erfolgt, weil sie in sein Recht eingreift. (Rehbein, Entsch. des Obertrib. Bd. 3 S. 567.) Ebenso hat der Verwalter die nach der Beschlagnahme und ihrer Bekanntmachung an die zu Leistungen Verpflichteten geschehenen Verfügungen des Schuldners über Mieth- und Pachtzinsen, insbesondere Erhebung, Abtretung oder Verpfändung nicht zu respektiren und erforderlichenfalls die Einkünfte durch Klage beizutreiben. S. Rehbein a. a. O.

4. Pfändung von Mieth- und Pachtzinsen vor dem Eintritt der Beschlagnahme.

Bis zur Beschlagnahme und ihrer Bekanntmachung unterliegen nach § 206 Abs. 1 Ges. die Mieth- und Pachtzinsen

Pachtzinsen der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen, also der Pfändung sowohl im Wege der Zwangsvollstreckung als auch der Arrestvollziehung, der Pfändung durch Real- wie Personalgläubiger. Den Realberechtigten steht, abgesehen von dem Falle des § 31 Eig.Erw.Ges., nach Abs. 2 § 206 Ges. nicht das Recht zu, einer derartigen Pfändung zu widersprechen. (Vgl. oben Note 14 zu § 139, Jäckel Note 1 zu § 206 S. 545; Eccius Bd. 3 S. 496 Note 20, S. 551 Note 20; Krech und Fischer S. 719; Nessel bei Rassow-Küntzel, Beitr. Bd. 28 S. 178; Rehbein, Entsch. d. Obertrib. Bd. 3 S. 565. Die das Widerspruchsrecht des Realberechtigten zulassende Ansicht von Dernburg (Bd. I § 329 Note 18) wird damit begründet, daß die Mieth- und Pachtzinsen als Zubehör des Pfandgrundstücks im Sinne des Hypothekenrechts zu bezeichnen sei. Hiergegen mit Recht: die Abhandlung von Küntzel in Rassow-Küntzel Bd. 28 S. 864 und Jäckel a. a. O. Dernburg hat übrigens seinen Widerspruch gegen die herrschende Ansicht in seinem preuß. Hyp.R. nunmehr aufgegeben. Vgl. oben Note 14 zu § 139.) Ein auf § 710 C.P.O. gestützter Anspruch des Hypothekengläubigers auf vorzugsweise Befriedigung kann gegenüber der früheren Pfändung der Mieth- und Pachtzinsen keinen Erfolg haben, wie Turnau Note 3 zu § 30 mit Recht hervorhebt, denn durch die Pfändung ist der Zinsanspruch bereits Gegenstand eines andern Pfandrechts geworden. S. gegen die Anwendbarkeit des § 710 auch oben Note 14 zu § 139, Falkmann § 18 S. 137 und die dort angeführten.

Demgemäß muß auch der Verwalter diejenige Pfändung von Mieth- und Pachtzinsen, welche vor der Beschlagnahme durch Zwangsverwaltung bewirkt ist, d. h. bevor dieselbe von Seiten des Verwalters oder des die Uebergabe des Grundstücks leitenden Beamten dem Miether oder Pächter bekannt gemacht ist, (§ 143 Abs. 3 Ges.) als rechtsgültig anerkennen, vgl. jedoch für den Fall, daß die Pfändung auf mehr als ein Vierteljahr erfolgt ist, nächste Note.

5. Vor der Beschlagnahme durch Zwangsverwaltung erfolgte Pfändung von Mieth- und Pachtzinsen auf mehr als ein Vierteljahr.

a) Nach § 31 Eig.Erw.Ges. ist die Vorauserhebung, Abtretung und Verpfändung von Pacht- und Miethzinsen auf mehr als ein Vierteljahr, soweit sie zum Nachtheil der eingetragenen Gläubiger gereicht, ohne Wirksamkeit.

Auf Grund der Gesetzesmaterialien (vgl. Werner S. 113) und der Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. Urtheil vom 23. April 1881 in Zeitschr. für pr. R. Bd. 2 S. 94 citirt bei Turnau Note 7^{d} zu § 31, Rehbein, Entsch. des Ob.Trib. Bd. 3 S. 565) kann es einem Zweifel unterliegen, daß auch die vom Gericht im Wege der Zwangsvollstreckung und bezw. des Arrestes erfolgte Pfändung und die im ersteren Falle erfolgte Ueberweisung von Mieth- und Pachtzinsen auf mehr als ein Vierteljahr den benachtheiligten eingetragenen Gläu-

bigern gegenüber ohne Wirksamkeit ist. Ansprüche, welche nicht verpfändet werden dürfen, unterliegen auch nicht der Pfändung und gerichtlichen Ueberweisung.

b) Der Verwalter ist jedoch nach erfolgter Pfändung nicht in der Lage, die Zahlung verlangen zu können, er ist auch zur Anfechtung und Geltendmachung der Rechte aus § 31 Eig.Erw.Ges. nicht befugt, die Pfändung und bezw. Ueberweisung ist vielmehr von denjenigen eingetragenen Gläubigern, welche hierdurch benachtheiligt sind, ebenso wie im Falle der Verpfändung, als unwirksam gemäß § 31 Eig.Erw.Ges. anzufechten s. oben Note 1.

c) Daß der Verwalter die eingetragenen Gläubiger von der Pfändung bezw. Ueberweisung der Pacht- und Miethzinsen auf mehr als ein Vierteljahr nicht zu benachrichtigen hat, ist zweifellos, dem Verwalter liegt nicht ob, im Interesse des Anfechtungsrechts der eingetragenen Gläubiger thätig zu sein. Vgl. oben Note 1 zu § 8 Allg. Verf.

d) Eine Benachrichtigung der betreibenden Gläubiger ist durch die Allg. Verf. des J.M. zwar im Falle der Pfändung von Mieth- und Pachtzinsen auf mehr als ein Vierteljahr vor Eintritt der Beschlagnahme nicht ausdrücklich vorgeschrieben, indessen doch in Gemäßheit des § 8 der Allg. Verf. erforderlich, denn die Pfändung unterliegt nach der Absicht des Gesetzes der Vorschrift des § 31 ebenso wie die Verpfändung, und die Gründe, welche die Benachrichtigung der betreibenden Gläubiger veranlaßten, sind in beiden Fällen dieselben: ihnen Kenntniß und Möglichkeit zu verschaffen, das Recht der Unwirksamkeit nach § 31 Eig.Erw. Ges. geltend zu machen.

§ 9.

Außer den im § 148 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 bezeichneten Zahlungen darf der Verwalter Zahlungen an die bei dem Verfahren betheiligten Gläubiger nur auf Anweisung des Gerichts leisten.

Ist zu erwarten, daß die Einkünfte weitere Zahlungen an die Gläubiger gestatten werden, so hat der Verwalter dem Gericht unverzüglich Anzeige zu machen. Er hat dabei anzugeben, zu welchem Betrage und zu welchen Zeiten voraussichtlich Zahlungen erfolgen können.

1. Die Vorschrift des § 9 findet auch dann Anwendung, wenn ein Creditinstitut gemäß § 145 des Gesetzes auf Ersuchen des Gerichts die in § 142 Abs. 1 und § 144 d. Ges. bezeichnete Thätigkeit übernommen hat. Vgl. § 30 Allg. Verf.

2. Der Verwalter darf nach § 148 d. Ges. ohne Anweisung des Gerichts nur:

a) die Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung einschließlich derer, welche von dem Gläubiger zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks vorgeschossen oder von dem Verwalter innerhalb der ihm ertheilten Anweisungen gemacht worden sind,

b) die in den §§ 25 bis 28 bezeichneten laufenden Leistungen (s. oben S. 128) aus den Einkünften des Grundstückes berichtigen, und zwar Kosten und Ausgaben vorweg, die vorerwähnten laufenden Leistungen ohne weiteres Verfahren.

Zu a: I. Was sind Kosten der Zwangsverwaltung?

Hierunter sind lediglich die gerichtlichen Kosten (Gerichtsgebühren und Auslagen) der Zwangsverwaltung zu verstehen.

Die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der Zwangsverwaltung werden durch §§ 7, 8, 9, 11, 12 des Gesetzes betreffend die Gerichtskosten bei Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens vom 18. Juli 1883 bestimmt. § 7 regelt die Höhe der Gebühr (für jedes Jahr $^5/_{10}$ der im § 8 des deutschen Gerichtskostengesetzes bestimmten Gebühr, die sich nach dem Werthe des Streitgegenstandes richtet). § 8 bestimmt den Zeitpunkt der Erhebung mit dem Zusatz, daß Gebühren nicht erhoben werden, wenn der Gegenstand des Verfahrens vor Aufhebung desselben dem Verwalter nicht übergeben oder nicht von demselben in Besitz genommen worden. § 9 betrifft die Schreibgebühren, § 11 die Verpflichtung des Antragstellers, einen zur Deckung der baaren Auslagen hinreichenden Vorschuß zu zahlen, und die Haftbarkeit des Antragstellers für die Gebühr der Zwangsverwaltung, sofern die Gebühr nicht aus einer baar vorhandenen Theilungsmasse entnommen werden kann. § 12 endlich schreibt für den Fall der Zwangsverwaltung auf Antrag des Konkursverwalters (§ 180 des Ges. vom 13. Juli 1883) die entsprechende Anwendung der §§ 35 Nr. 2 und 46 des Deutschen Gerichtskostengesetzes vor und bestimmt für dieses Verfahren die Gebühr nach der Hälfte des Werthes des Streitgegenstandes.

(Der Text des Kostengesetzes vom 18. Juli 1883 ist S. 113 mitgetheilt.)

Da die Kosten sowohl Gebühren als Auslagen umfassen, so ist der Verwalter berechtigt, dem betreibenden Gläubiger auch Vorschüsse, welche an das Gericht zur Deckung der baaren Auslagen gezahlt sind, aus den Einkünften zu erstatten.

Zu den Kosten des eigentlichen Verfahrens gehören nicht:

Die Kosten der Einleitung und des Beitritts der betreibenden Gläubiger (§ 35 Nr. 2 G.K.G., § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 2 K.G.).

Diese Kosten gehören vielmehr zu den Kosten der Beitreibung der Forderung, wegen deren die Einleitung oder der Beitritt erfolgt ist (§ 35).

Sie können daher nur an der Stelle des Realanspruchs liquidirt werden. Vgl. hierüber Kurlbaum S. 65, Krech und Fischer S. 619 zu § 147 ff.

Der Verwalter darf hiernach aus den Einkünften die Kosten der Einleitung, bezw. des Beitritts dem Glänbiger, von welchem die Kasse sie beitreibt, nicht erstätten. Ebensowenig darf der Verwalter aus den Einkünften etwaige Anwaltsgebühren dem Gläubiger vorweg erstatten. Diese Kosten können ebenfalls nur an der Stelle, an welcher die Forderung selbst zur Geltung kommt, als Kosten der Beitreibung berichtigt werden.

II. **Was sind Ausgaben der Zwangsverwaltung?**

Hierzu gehören:

1. die Ausgaben des Verwalters,
2. die Vorschüsse des Gläubigers,
3. die Vorschüsse des Verwalters,
4. die Vergütung des Verwalters.

Zu 1 und 2. Ausgaben und Vorschüsse des Gläubigers dürfen nur zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks gemacht werden. Das ist besonders bei der Anschaffung lebenden und todten Inventars zu beachten. Jede unnöthige Verbesserung ist zu unterlassen. Hinsichtlich der Ausbesserungen ist § 12 der Allg. Verf. zu beachten. Zu den Ausgaben der Verwaltung gehören auch die Löhne aus Verträgen, welche der Verwalter selbst abgeschlossen hat.

In Betreff der Gläubigervorschüsse s. später zu § 11 der Allg. Verf. Abs. 4.

Zu 3. Der Verwalter ist nicht berechtigt, ohne Genehmigung des Gerichts Vorschüsse zu machen. Vgl. Abs. 5 des § 11 der Allg. Verf.

Zu beachten ist:

Der Verwalter gehört nicht zu den Interessenten des Verfahrens (§ 21 des Ges.), er ist daher nicht in der Lage, seine Vorschüsse aus dem Kaufgelde des versteigerten Grundstückes liquidiren zu können. Der betreibende Gläubiger kann nur die von ihm erstatteten Vorschüsse des Verwalters aus dem Kaufgelde liquidiren. Der Verwalter wird deshalb Sorge tragen müssen, daß seine Vorschüsse aus den Einkünften des Grundstücks wieder erstattet werden können.

Zu 4. Der Verwalter darf die ihm vom Gerichte festgesetzte Vergütung erst bei dem Abschlusse des Quartalkontos aus dem Bestande entnehmen. Vgl. Abs. 3 des § 21 der Allg. Verf.

Zu b: Die in den §§ 25—28 des Ges. aufgeführten laufenden Leistungen.

Nachdem die Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung aus den Einkünften des Grundstücks vorweg bestritten sind, hat der Verwalter die in den §§ 25 bis 28 des Gesetzes bezeichneten laufenden Leistungen aus den Einkünften ohne weiteres Verfahren, d. h. ohne daß es eines gerichtlichen Theilungsplanes bedarf, zu berichtigen. Das sind:

aa) Beiträge und Leistungen zur Erfüllung der Deichpflicht (§ 25);

bb) Lohn, Kostgeld und andere Dienstbezüge des Gesindes, sofern dasselbe zur Bewirthschaftung des Grundstücks gehalten wird und das Grundstück ein zur Landwirthschaft bestimmtes Gut ist, ferner die Forderungen der Wirthschafts- und Forstbeamten und aller übrigen zur Verwaltung des Grundstücks oder der damit verbundenen Rechte oder zum Betriebe der damit verbundenen ländlichen Nebengewerbe in dauerndem Dienst- oder Arbeitsverhältnisse zum Besitzer stehenden Personen wegen ihrer Dienstleistungen (§ 26);

cc) auf dem Grundstück lastende, direkte, zur Staatskasse fließende Abgaben, Ansprüche der Rentenbanken und Tilgungskassen und der Staatskasse aus Ablösungsrenten (§ 27);

dd) auf dem Grundstück haftende gemeine Lasten (was hierzu namentlich zu rechnen ist, siehe: § 28 oben S. 129).

Der Verwalter darf nur laufende Leistungen berichtigen, das sind die seit dem letztverflossenen Fälligkeitstermin vor der ersten Beschlagnahme des Grundstücks verschuldeten, nicht aber Rückstände. Gesinde, welches vom Schuldner nur zu häuslichen Diensten angenommen ist, ebenso die vom Schuldner angenommenen Bediensteten städtischer Grundstücke, wie Portiers und Hausdiener, haben keinen Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung aus den Einkünften des Grundstücks.

Dagegen gehören die Lohn- und sonstigen Bezüge der vom Verwalter zur Bewirthschaftung des Grundstücks angenommenen Personen, gleichviel ob das Grundstück ein landwirthschaftliches oder ein städtisches ist, ob sie in ein dauerndes oder vorübergehendes Arbeitsverhältniß treten, zu den Ausgaben der Zwangsverwaltung, welche aus den Einkünften des Grundstücks vorweg zu berichtigen sind.

Bei der Berichtigung der öffentlichen Abgaben und gemeinen Lasten hat der Verwalter zu prüfen, ob dieselben auf dem Grundstück haften. Für persönliche Abgabenpflichten und Lasten nicht dinglicher Natur haften weder die Einkünfte noch die Kaufgelder des Grundstücks.

Zu Abs. 2. Sind die vorhandenen oder zu erwartenden Einkünfte hinreichend, um außer den in den §§ 25 bis 28 des Ges. aufgeführten Abgaben und Leistungen noch fernere Zahlungen an die Gläubiger zu bewirken, so findet eine Vertheilung der Einkünfte statt, auf der Grundlage eines gerichtlich festzustellenden Vertheilungsplans. Damit dieses Verfahren in die Wege geleitet werden kann, hat der Verwalter die im Abs. 2 der Allg. Verfügung vorgeschriebene Anzeige zu machen.

Ueber das weitere Verfahren bei Aufstellung des Vertheilungsplans vgl. Bemerkungen zu § 149 des Ges. und Peiser, Zw.Verw. S. 113 § 21 c.

§ 10.

Bei den an die Gläubiger zu leistenden Zahlungen ist die von dem Gericht angewiesene Rangordnung einzuhalten. An einen im Range nachstehenden Gläubiger darf eine Zahlung nur dann erfolgen, wenn mit Sicherheit anzunehmen ist, daß die den vorstehenden Gläubigern angewiesenen Zahlungen aus den bis zu deren Fälligkeit erfolgenden Einnahmen geleistet werden können.

Ist zur Ausführung einer Zahlung nach § 152 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 die Anberaumung eines Termins erforderlich, so hat der Verwalter dem Gericht rechtzeitig Anzeige zu machen.

Zu Abs. 1.

Die vorstehende Bestimmung betrifft nur die an die Gläubiger zu leistenden Zahlungen. Es bestimmt hierüber § 150 Abs. 1 Ges.

> Die nach dem festgestellten Plane erforderlichen Zahlungen sind an den Fälligkeitsterminen durch den Verwalter zu leisten, soweit die jedesmaligen Bestände der Einkünfte hinreichen. Der Verwalter ist hierzu mit der erforderlichen Anweisung zu versehen.

Mit Recht wird von Jäckel Note 1 zu § 150 darauf hingewiesen, daß die Anweisung des Gerichts auch ergeben muß, ob der Verwalter zahlen oder hinterlegen muß.

Bei der Zahlung an die Gläubiger ist zu beachten, daß

1. die vom Gericht angewiesene Rangordnung beobachtet wird,
2. an den Fälligkeitsterminen gezahlt wird.

Vor Eintritt des Fälligkeitstermins darf der Verwalter keineswegs Zahlungen an die Gläubiger leisten, er würde sonst die ausdrückliche Vorschrift des § 150 Ges. verletzen. Dagegen ist dem Verwalter nachgelassen, an einem im Range nachstehenden Gläubiger Zahlungen zu leisten, bevor der vorstehende Gläubiger befriedigt ist, sofern nur mit Sicherheit anzunehmen ist, daß die dem vorstehenden Gläubiger angewiesenen Zahlungen aus den bis zu deren Fälligkeit erfolgenden Einnahmen geleistet werden können.

Anlaß zu derartiger Zahlung an nachstehende Gläubiger wird insbesondere dann vorliegen, wenn deren Forderungen früher fällig sind.

Die Prüfung der Legitimation der an der Vertheilung theilnehmenden Gläubiger ist ebenso wie im Versteigerungsverfahren (§ 120 des Ges.) Pflicht des Vollstreckungsgerichts. Eingetragene Gläubiger müssen sich durch Hypotheken- oder Grundschuldbriefe, Sonderrechtsnachfolger durch Vorlegung der Cessionsurkunden, allgemeine Rechtsnachfolger durch Testamente, Erbbescheinigungen u. s. w., Bevollmächtigte durch Vollmachten in beglaubigter Form, gesetzliche Vertreter durch Bestallungen legitimiren,

(Näheres Krech und Fischer zu § 120 cit.). Der Verwalter kann nicht in die Lage kommen, an einen nicht legitimirten Gläubiger zu zahlen, da er nur an die in der Anweisung genannte Person zahlen darf. Treten nach Ertheilung der Anweisung Veränderungen in der Person des Empfangsberechtigten ein, so hat das Vollstreckungsgericht sich aller erforderlichen Legitimationsprüfung zu unterziehen und den Verwalter mit erneuter Anweisung zu versehen. Kann die Legitimation eines Gläubigers nicht geführt werden, so wird der Verwalter zur Hinterlegung der entfallenden Beträge angewiesen. Die weitere Behandlung der hinterlegten Beträge erfolgt im Falle gleichzeitig schwebender Zwangsversteigerung zusammen mit den bei der Zwangsversteigerung zur Hebung kommenden Beträgen. Ist eine Zwangsversteigerung nicht eingeleitet, oder kommt bei derselben die Forderung nicht zur Hebung, so ist mit der Vertheilung der hinterlegten Beträge unter entsprechender Anwendung der §§ 120, 131 bis 136 weiter zu verfahren (Bestellung eines besonderen Vertreters zur Ermittelung des unbekannten Berechtigten eines aus den Einkünften zu vertheilenden Betrages und, im Falle die Legitimation nicht noch nachträglich geführt wird, Erlaß des Aufgebots auf Antrag desjenigen, welcher nach dem Vertheilungsplan den für die Forderung zur Hebung kommenden Betrag beanspruchen kann).

Erfolgt die Zwangsverwaltung zur Vollziehung eines Arrestes, so hat der Verwalter die Beträge, welche auf die zu sichernde Forderung fallen, zu hinterlegen (§ 153 d. Ges.). Hiernach haben diejenigen Gläubiger, deren Forderungen der des betreibenden Arrestgläubigers in der Rangordnung vorgehen, Anspruch auf Zahlung, jedoch nur der laufenden Leistungen und Zinsen, nur für den Arrestgläubiger wird der zu sichernde Betrag hinterlegt. Diese Bestimmung folgt Abs. 2 des § 810 C.P.O.: Gepfändetes Geld und ein im Vertheilungsverfahren auf den Gläubiger fallender Betrag des Erlöses werden hinterlegt.

Ob Zahlung oder Hinterlegung erfolgen muß, hat aber grundsätzlich das Vollstreckungsgericht zu entscheiden und in der Anweisung an den Verwalter zu bestimmen.

Für die Auszahlung der hinterlegten Beträge sind die Vorschriften der §§ 24 Abs. 1 und 30 der preuß. Hinterlegungsordnung maßgebend (vgl. in Betreff der Hinterleg.Ordn. Ges.S. 1879 S. 249 ff.; Peiser, Zw.Verw. S. 119).

Weder dem Vollstreckungsgericht noch dem Verwalter liegt ob, die Auszahlung der für einen Arrestgläubiger hinterlegten Beträge zu veranlassen, die Parteien haben vielmehr die Auszahlung der hinterlegten Beträge selbst zu betreiben.

Zu Abs. 2.

§ 152 Ges. bestimmt:

> Zahlungen auf eingetragene Kapitalforderungen erfolgen, wenn der Gläubiger sich durch Vorlegung der Schuldurkunde zu legitimiren hat, in einem Termin, zu welchem der

Gläubiger von Amtswegen zu laden ist. Die Vorschriften der §§ 121, 122, 124 bis 126 finden entsprechende Anwendung.

Kapitalsforderungen werden aus den Einkünften bestritten:

1. wenn der Gläubiger seine Befriedigung lediglich aus den Einkünften zu erwarten hat. § 147 Abs. 2 Ges. (Revenüenhypotheken kommen insbesondere noch bei Lehn- und Fideikommißgütern vor.) Vgl. Jäckel und Krech und Fischer zu § 147; ferner oben S. 96.
2. wenn alle laufenden Leistungen getilgt sind. S. oben S. 95 zu §§ 147, 148.

Für den Fall, daß über die zu befriedigende Forderung eine Schuldurkunde gebildet ist, erfolgt die Zahlung in einem Termine, zu welchem der Gläubiger von Amtswegen zu laden ist. Erscheint der legitimirte Gläubiger nicht, so erfolgt die Absendung des auszuzahlenden Betrages durch die Post nach Maßgabe des § 121 Ges. und §§ 24, 25 Hinterleg.Ordn. Mit den vorgelegten Urkunden ist, soweit die Kapitalsforderung gezahlt ist, nach Maßgabe des § 122 zu verfahren. Die vorgelegten Urkunden über eingetragene Forderungen sind ebenso wie bei erfolgter Löschung zu vernichten, auf den Urkunden sowie auf vollstreckbaren Schuldtiteln ist die Zahlung durch den Richter zu vermerken und der wörtliche Inhalt dieser Beurkundung in das Protokoll aufzunehmen, die Urkunden aber sind dem letzten zu den Vollstreckungsakten nachgewiesenen Eigenthümer des Grundstücks auszuhändigen.

Nach erfolgter Zahlung oder Hinterlegung der aus den Einkünften zu befriedigenden Kapitalsforderungen ersucht das Gericht den Grundbuchrichter unter Vorlegung einer Ausfertigung des Vertheilungsplans und des über die Zahlung bezw. Hinterlegung der Kapitalsforderung aufgenommenen Protokolls um Löschung der getilgten eingetragenen Kapitalsposten. § 124 Ges. In gleicher Weise wird der Grundbuchrichter um Löschung einer Korrealhypothek auf mitverhafteten Grundstücken ersucht. § 125 Ges.

Der Verwalter ist zu der im Abs. 2 vorgeschriebenen Anzeige gehalten, wenn er zur Zahlung einer Kapitalsforderung angewiesen ist und die vorhandenen Einkünfte zur Befriedigung derselben hinreichen. Wie im § 9 Abs. 1 Allg. Verf. besonders hervorgehoben, darf ohne Anweisung des Gerichts keine Zahlung an einen Gläubiger geleistet werden.

Die Anwendbarkeit des § 30 Allg. Verf. auf die Vorschrift des § 10 wie Note 1 zu § 9.

§ 11.

Der Verwalter hat von den Einnahmen stets soviel zurückzubehalten, um die nöthigen Ausgaben der Verwaltung, einschließlich der im § 148 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 erwähnten Leistungen, der Gerichtskosten für die Verwaltung und der ihm selbst zustehenden Vergütung berichtigen zu können.

Der Verwalter darf keine Verpflichtung eingehen, welche nicht aus bereits gemachten Einnahmen oder aus sicheren Einnahmen der laufenden Pacht-, Mieth- oder Wirthschaftsperiode bezahlt werden kann.

Zur Versicherung des verwalteten Gegenstandes ist der Verwalter, soweit eine solche durch eine ordnungsmäßige Verwaltung geboten erscheint, ohne Rücksicht auf die im vorhergehenden Absatze bezeichnete Beschränkung verpflichtet.

Werden Ausgaben nöthig, welche in der im Absatz 2 angegebenen Weise nicht gedeckt werden können, so hat der Verwalter dem Gericht hiervon Anzeige zu machen.

Vorschüsse zu machen, ist er ohne Genehmigung des Gerichts nicht berechtigt.

Zu Abs. 1.

Mit Rücksicht auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts (oben Anhang zu § 148 Note e und f) ist besonders zu beachten, daß Kosten und Ausgaben der Verwaltung aus den Einkünften vorweg zu bestreiten sind, und daß bei anderweiter Verwendung der Einkünfte den Ausgaben der Zwangsverwaltung das im § 24 gewährte Vorrecht bei der Vertheilung des Kaufgelds nicht zusteht. Es ist deshalb besonders darauf zu achten, daß auch die laufenden Leistungen nicht eher berichtigt werden dürfen, bis die Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung einschließlich der Vergütung des Verwalters berichtigt sind.

Wenn Ausgaben für die Verwaltung nöthig werden, welche aus den Einnahmen nicht gedeckt werden können, so wird durch Erfordern von Vorschüssen Abhülfe geschaffen werden müssen. Hierüber s. unten bei Abs. 4.

Hat der Verwalter der obigen Vorschrift zuwider unterlassen, die Gerichtskosten vorweg zu berichtigen, so entsteht die Frage, ob dieselben bei unzureichenden Einkünften ebenso wie die Kosten der Versteigerung aus den baar zu zahlenden Kaufgeldern des Grundstücks entnommen werden dürfen. (vgl. hierüber den Aufsatz von Willmanns bei Behrend Bd. 3 S. 302). Das Obertribunal läßt den Ausfall der Kosten nur insoweit aus den Kaufgeldern erfolgen, als nachweisbar die Zwangsverwaltung einen Nutzen für die Substanz des Grundstücks oder die Realgläubiger ergeben hat (vgl. Striethorst, Arch. Bd. 37 S. 324, Entsch. Bd. 79 S. 115). Jäckel (Note 2 zu § 102 Ges.) ist der Ansicht, daß die Gerichtskosten der Zwangsverwaltung aus dem baar zu zahlenden Kaufgelde nicht ohne Weiteres entnommen werden dürfen, § 84 Ges. also auf Subhastationskosten zu beschränken sei. Da eine Feststellung der Nützlichkeit nicht im Vertheilungstermine getroffen werden kann, so wird im Streitfalle eine Streitmasse zu bilden und vom Vertheilungsgericht nach Maßgabe des § 24 Ges. zu

entscheiden sein, ob die Zwangsverwaltung zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks gedient hat. (S. ferner das oben S. 99 zu § 148 Anhang zu f citirte Urtheil des Reichsgerichts vom 13. Nov. 1889 in Entsch. Bd. 25 S. 227 ff. Danach darf die Berichtigung aus den Kaufgeldern nur erfolgen, wenn die Kosten während der ganzen Dauer der Verwaltung aus den Einkünften nicht erstattet werden konnten. Vgl. die Bemerkungen hierzu oben S. 99.)

Für die Gerichtskosten der Zwangsverwaltung ist der Antragsteller nach §§ 7, 11 K.G. vom 18. Juli 1883 auch haftbar, sofern dieselben nicht aus einer baar vorhandenen Theilungsmasse entnommen werden können. Die Haftung erstreckt sich auf Gebühren, Auslagen und Vorschuß. Vgl. Jäckel Note 1c zu § 11 K.G.

Der Verwalter kann weder Gerichtskosten noch ungedeckte Auslagen noch Vorschüsse aus dem Kaufgelde des versteigerten Grundstücks liquidiren, denn er gehört nicht zu den Interessenten des Verfahrens. § 21 Ges. Auch dritte Personen, die kreditirt oder Vorschüsse geleistet haben, sind zu einer Liquidation aus dem Kaufgelde nicht berechtigt. S. jedoch oben zu § 148 Bem. zum Schlusse S. 99.

Hinsichtlich der Höhe und Festsetzung der dem Verwalter zustehenden Vergütung vgl. das Nähere zu § 15 der Allg. Verf. und oben Note 6a—g zu § 144 S. 74 ff. Hier sei nur auf die Nothwendigkeit hingewiesen, daß der Verwalter seine Gebühr aus den Einkünften des Grundstücks vor Beendigung der Verwaltung erhalte, damit spätere Prozesse über die noch ausstehende Gebühr vermieden werden. Hat der Verwalter unterlassen, die ihm selbst zustehende Vergütung aus den Einkünften des Grundstücks oder aus den vom Gläubiger geleisteten Vorschüssen vorweg zu entnehmen, so steht ihm im Falle der Zwangsversteigerung nicht das Recht zu, seine Gebühr aus den Kaufgeldern zu liquidiren, denn der Verwalter gehört nicht zu den Interessenten des Verfahrens. S. oben S. 148 und zu § 148 am Schlusse S. 99. Ueber das Recht des betreibenden Gläubigers, die Ausgabe für die Vergütung des Verwalters aus dem Kaufgelde des versteigerten Grundstücks zu liquidiren, vgl. ebenfalls § 148 Anhang zu e u. f S. 99, insbesondere das dort citirte Reichsgerichtsurtheil.

Da ein vertragliches Verhältniß zwischen Verwalter und betreibendem Gläubiger nicht besteht (vgl. hierüber Näheres Peiser, Zw.Verw., Die rechtliche Stellung des Verwalters S. 63 ff.), so wird der Verwalter seine Ansprüche auf die aus den Einkünften nicht berichtigte Vergütung gegen den Gläubiger nur aus dem Grunde einer nützlichen Verwendung geltend machen können. Es erscheint aber bedenklich, ob der betreibende Gläubiger nach beendeter Zwangsversteigerung und Vertheilung des Kaufgeldes zur Erstattung nicht berichtigter Gebühren des Verwalters verpflichtet ist, denn der Gläubiger ist jetzt nicht mehr in der Lage, Erstattung aus den Einkünften oder aus den Kaufgeldern des versteigerten Grundstücks verlangen zu können. Die Aeußerung

von Eccius in Rassow-Küntzel Bd. 33 S. 744, daß das Honorar des Verwalters einer Zwangsverwaltung, falls die Zwangsverwaltungsmasse nicht ausreicht, in steter Rechtsausübung als baare Gerichtsauslage behandelt wird, dürfte in der Praxis auf erheblichen Widerspruch stoßen. Die Berufung auf § 79 des Gerichtskostengesetzes erscheint nicht begründet, denn der Verwalter ist nicht Beamter. (S. oben S. 34 ff. Note 3 zu § 142 und Note 5 zu § 144.) Die entstehenden Schwierigkeiten werden jedenfalls vermieden, wenn der Verwalter rechtzeitig dafür sorgt, daß der betreibende Gläubiger die nöthigen Vorschüsse einzahlt. Vgl. Abs. 4, ferner Peiser, Zw.Verw. S. 101 ff. § 19.

Zu Abs. 2.

a) Verbot des Kreditirens.

Das Verbot, Verpflichtungen einzugehen, für welche keine Mittel parat sind, ist von ganz besonderer Wichtigkeit. Durch die genaue Befolgung dieser Vorschrift wird verhütet werden, daß nach beendeter Zwangsverwaltung, sei es infolge des Zuschlags oder Rückgabe des Grundstücks an den Schuldner, im Prozeßwege die Frage entschieden wird, wer für die ungedeckten Ausgaben der Verwaltung hafte. Nach diesseitiger Auffassung wird der Schuldner durch die Verträge des Verwalters berechtigt und verpflichtet, und zwar auch über die Dauer der Verwaltung hinaus (vgl. bezüglich des Konkurses die Entsch. des Reichsgerichts vom 17. April 1880 in Entsch. Bd. 2 S. 24). Maßgebend ist lediglich, daß die Verträge des Verwalters sich in den Grenzen der ihm ertheilten Anweisungen bewegen und einen Verwaltungsakt darstellen (vgl. §§ 105, 109 ff. Tit. 14 Thl. I A.L.Rs., auch die Ausführungen bei Peiser, Zw.Verw. S. 70 ff.). Durch die Allg. Verf. soll aber verhütet werden, daß der Verwalter Kredit in Anspruch nimmt. Das preußische Landrecht selbst enthält bereits das Verbot des Kreditirens. §§ 127, 128 Tit. 14 Thl. I. Der Verwalter ist auch nicht befugt, Darlehen im Namen des Schuldners oder betreibenden Gläubigers aufzunehmen. § 126 a. a. O. Diese Gesetzesvorschrift bezieht sich ebenso wie die des Kreditnehmens für gelieferte Sachen und Arbeiten nicht bloß auf das Rechtsverhältniß zwischen dem Verwalter und Geschäftsherrn, sie steht vielmehr auch dem Dritten entgegen (vgl. Obertrib. in Entsch. Bd. 68 S. 13; Rehbein II S. 672). Darlehnsverträge des Verwalters haben hiernach keine verbindliche Kraft gegen den Schuldner oder betreibenden Gläubiger.

b) Erfüllung der Verträge.

Ist der Verwalter Verpflichtungen eingegangen, welche aus den vorhandenen oder zu erwartenden Einnahmen berichtigt werden können, so soll er auch dafür Sorge tragen, daß sowohl von seiner Seite als auch von Seiten des andern Kontrahenten die von ihm geschlossenen Verträge rechtzeitig und jedenfalls noch im Laufe der Zwangsverwaltung erfüllt werden: durch Zahlung der vereinbarten oder angemessenen Löhne, Uebergabe der veräußerten Früchte oder Zubehörs, Ausführung vertragsmäßig

übernommener Arbeiten. Wird die Erfüllung verzögert, so ergeben sich die erheblichsten Schwierigkeiten bei eintretendem Eigenthumswechsel. Zu beachten ist, daß der betreibende Gläubiger, die Realgläubiger und der Ersteher des Grundstücks durch die Verträge des Verwalters weder berechtigt noch verpflichtet werden. Sie können auch Ansprüche aus der Gewährleistung nicht geltend machen, falls der vom Verwalter geschlossene Vertrag seitens des Gegenkontrahenten nicht gehörig erfüllt ist. Der Gewährleistungsanspruch steht lediglich dem Schuldner zu.

Die Erfüllung von Kauf- und Lieferungsverträgen, welche der Schuldner selbst geschlossen hat, kann vom Verwalter nicht verlangt werden, da die persönlichen Rechte und Pflichten des Schuldners durch die Zwangsverwaltung nicht berührt werden, der Verwalter ist auch nicht befugt, persönliche Forderungen des Schuldners geltend zu machen, der Anspruch auf den noch ausstehenden Gelderlös für vom Schuldner veräußerte Früchte und Zubehör unterliegt der Pfändung nach §§ 730 ff. C.P.O.

Zu Abs. 3.

Um dieser Versicherungspflicht zu genügen, muß der Verwalter, wenn möglich, bei oder alsbald nach der Uebergabe die vorhandenen Versicherungspolicen prüfen und vor Ablauf der Versicherungszeit erneute Verträge schließen. Die Dauer derselben wird in der Regel nur auf ein Jahr zu bestimmen sein, Verträge von längerer Dauer sind schon mit Rücksicht auf bevorstehenden Eigenthumswechsel zu vermeiden. Zu versichern sind insbesondere: Gebäude, Früchte, wirthschaftliches Zubehör, nicht aber das Hausmobiliar des Schuldners.

Im Falle eines Brandes, Hagelbeschädigung rc. liegt die Einziehung der Versicherungsgelder dem Verwalter ob, und zwar auch dann, wenn der Schade vor Einleitung der Zwangsverwaltung entstanden ist. S. 17 unten.

Hat der Schuldner die Versicherungsgelder abgetreten oder verpfändet, so greift § 31 Eig.Erw.Ges. Platz; die Abtretung und Verpfändung ist, soweit sie zum Nachtheil der eingetragenen Gläubiger gereicht, ohne Wirksamkeit. Der Verwalter ist jedoch nicht befugt, diese Unwirksamkeit geltend zu machen, er muß dies den Gläubigern überlassen und dem betreibenden Gläubiger Mittheilung von der behaupteten Abtretung oder Verpfändung machen. Vgl. die analoge Vorschrift im § 8 der Allg. Verf.; ferner Noten 14 und 17 zu § 139 S. 22.

Nach der Beschlagnahme des Grundstücks ist der Schuldner zur Verfügung über den Anspruch auf Versicherungsgelder für Gebäude, Früchte und Zubehör nicht mehr befugt, denn auch sie sind Gegenstand der Beschlagnahme. Vgl. jedoch über den Einfluß des guten Glaubens bei den der Beschlagnahme widersprechenden Verfügungen des Schuldners Peiser, Zw.Verw. § 12 S. 42 ff. und oben S. 24 zum Schlusse.

Zu Abs. 4.

Das Gericht veranlaßt alsdann, daß der betreibende Gläubiger die nöthigen Geldbeträge vorschießt.

Eine ordentliche Bewirthschaftung des verwalteten Grundstücks ist in der Regel nur möglich, wenn der betreibende Gläubiger die nöthigen Vorschüsse leistet. Unterläßt der Gläubiger nach vorangegangener Aufforderung die Vorschußleistung, so kann das Gericht die Aufhebung des Verfahrens anordnen, wenn die Fortdauer der Verwaltung besondere Aufwendungen erfordert, s. zu § 154 des Ges. Die Höhe der vom betreibenden Gläubiger zu leistenden Vorschüsse wird vom Verwalter nach Maßgabe des § 11 Abs. 4 der Allg. Verf. begründet. Das Gericht macht dem Gläubiger hiervon abschriftliche Mittheilung unter Bestimmung einer Frist zur Leistung des Vorschusses. Das Gericht ist übrigens kraft seines Aufsichtsrechts berechtigt, die Höhe des verlangten Vorschusses zu bemängeln, und wird sich daher einer sachdienlichen Prüfung des Verlangens unterziehen müssen, insbesondere nach der Richtung, ob der Vorschuß der Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks dienen soll (s. jedoch S. 108.)

Ueber Einwendungen des Gläubigers ist zu beschließen, erforderlichen Falls nach Anhörung eines Sachverständigen. Nicht verkündete Entscheidungen sind dem betreibenden Gläubiger von Amtswegen zuzustellen. Gegen die Entscheidung steht ihm das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zu. § 701 C.P.O. Der Verwalter führt gegen die Ablehnung seines Antrags einfache Beschwerde (vgl. über das Beschwerderecht des Verwalters: Peiser, Zw.Verw. S. 92).

Die Zahlung der Vorschüsse erfolgt weder zur Hinterlegungsstelle noch zur vorläufigen Verwahrung bei dem Amtsgericht, sondern direkt durch den betreibenden Gläubiger an den Verwalter.

Schriftlicher Belag über die Einnahme erforderlich. § 17 Allg. Verf.

Eintragung: §§ 19, 20, 28 das.

Nicht verbrauchte Vorschüsse fließen nicht zu den Einkünften des Grundstücks (der Revenüenmasse), sind vielmehr vom Verwalter an den Gläubiger zurückzuzahlen.

Zu Abs. 5.

Das Gesetz vom 13. Juli 1883 hat es auch dem Verwalter ermöglichen wollen, Vorschüsse zur Erhaltung und nöthigen Verbesserung des Grundstücks zu machen. § 148. Da jedoch hinsichtlich der Erstattung dieser Vorschüsse, insbesondere infolge der Aufhebung der Zwangsverwaltung Schwierigkeiten entstehen können, erschien es geboten, daß der Verwalter vorher die Genehmigung des Gerichts einhole. Die Genehmigung wird nur dann zu ertheilen sein, wenn die Ausgabe derartig dringlich ist, daß die vom betreibenden Gläubiger zu leistenden Vorschüsse nicht rechtzeitig erfordert werden können. Zu beachten ist jedoch, daß nach § 24 Ges. nur die Vorschüsse des Gläubigers aus dem Kaufgelde des versteigerten Grundstücks liquidirt werden können. Die Vorschüsse des Verwalters werden lediglich aus den erzielten Einkünften des Grundstücks vorweg bestritten.

Note 1 zu § 9 trifft auch bezüglich des § 11 zu.

§ 12.

Der Verwalter darf Ausbesserungen des verwalteten Gegenstandes, welche nicht zu der gewöhnlichen Unterhaltung desselben gehören, nur mit Genehmigung des Gerichts vornehmen. Die Genehmigung ist vom Verwalter nach Befragung des betreibenden Gläubigers und des Schuldners unter Anzeige der von diesen abgegebenen Erklärungen zu beantragen.

a) Die preußische Allg. Gerichtsordnung enthielt in § 123 Tit. 24 Thl. I folgende Bestimmungen:

Der Kommissarius hat zu untersuchen, was etwa für Reparaturen nothwendig sind, um das Grundstück in gehörigen Baustand zu setzen und darin ferner zu unterhalten.

Der Administrator hat das Grundstück in baulichem Stand zu erhalten.

Die im Jahre 1851 erlassene Instruktion des Justizministers (vgl. J.M.Bl. S. 315) enthielt unter Nr. 4 die Vorschrift:

Die Gebäude, Feuerlöschgeräthschaften, Brunnen, Brücken, Zäune, Wasserleitungen und sonstigen Anlagen im Gute sind sorgsam zu beaufsichtigen, Mängel und Reparaturen, welche keine bedeutenden Auslagen erfordern, sind zur Abwendung größeren Schadens zu beseitigen und auszuführen. Bei kostspieligen Reparaturen ist der vorgesetzten Sequestrationsbehörde Anzeige zu machen und deren Anweisung abzuwarten.

b) Das Gesetz vom 13. Juli 1883 hat eine besondere Vorschrift, daß der Verwalter das verwaltete Grundstück in baulichem Stand zu erhalten habe, nicht getroffen, diese Verpflichtung ergiebt sich aber ganz von selbst aus dem Zwecke der Zwangsverwaltung und dem Begriffe der Verwaltung überhaupt, denn der Verwalter ist nach § 110 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs. auf die Erhaltung und ordentliche Administration der Sache, Abwendung alles drohenden Schadens Bedacht zu nehmen verpflichtet. Das Recht und die Pflicht des Verwalters, solche Ausbesserungen (Reparaturen) vorzunehmen, welche zu der gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks gehören, ist hiernach unbedenklich zu bejahen. Hinsichtlich vermietheter Gebäude ist zu beachten, daß nicht selten diese Pflicht dem Miether kraft Vertrages obliegt. Ist eine solche Verabredung getroffen, so hat der Verwalter als Vertreter des Vermiethers auf die Erfüllung dieser Verpflichtung, erforderlichen Falls im Wege des Prozesses, zu dringen. Im Mangel besonderer Verabredung ist jedoch bei Miethungen der Vermiether schuldig, die Sache während der kontraktmäßigen Zeit in brauchbarem Stande zu unterhalten und also auch die nöthigen Reparaturen, welche durch den erlaubten Gebrauch oder durch Zufall entstanden sind, zu über-

nehmen. § 291 Tit. 21 Thl. I A.L.Rs. Mit Rücksicht hierauf sind in den früheren Administrationsordnungen (§ 39 Adm.Ordn. von 1812, § 22 Adm.Ordn. vom 1. Sept. 1840) detaillirte Vorschriften erlassen. Dem Verwalter ist darin zur Pflicht gemacht, auch die Ausführung der Reparatur vor der Bezahlung sorgfältig zu revidiren.

c) Wie weit die Sorge für die Unterhaltung der Grundstücke in brauch- und nutzbarem Stande gesetzlich dem Pächter oder dem Verpächter obliegt, ist in den §§ 441 ff. a. a. O. bestimmt:

> Alle Reparaturen, die durch ein auch nur geringes Versehen des Pächters entstehen, ist er selbst zu übernehmen schuldig. § 441.
>
> In Betreff des durch seine Familie und Gesinde angerichteten Schadens siehe § 442.
>
> Andere Reparaturen, die ohne sein Verschulden entstehen, muß er insofern tragen, als sie bloß mit den Materialien des Guts und durch die Arbeit des Gesindes und der Dienstleute bestritten werden können. § 443.
>
> Reparaturen und Baue, die nicht mit dem Gesinde und den Dienstboten allein zu bestreiten sind, oder wozu Materialien, welche das Gut selbst nicht erzeugt, angeschafft werden müssen, ist der Verpächter zu besorgen verpflichtet. § 444.
>
> Auch bei den dem Verpächter obliegenden Reparaturen ist der Pächter mit den Materialien des Guts und mit den Diensten der Unterthanen, soweit letztere ohne Unterbrechung des Wirthschaftsbetriebes geschehen kann, zu helfen verpflichtet. § 447.
>
> Zu Reparaturen verpachteter Mühlen ist der Müller in der Regel nur mit seinen persönlichen Diensten und Kunstkenntnissen unentgeltlich beizutragen schuldig. § 448.

d) Ausbesserungen, welche nicht zu der gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks gehören und lediglich eine Verbesserung des Grundstücks herbeiführen sollen, gehören an sich noch zum Begriffe einer „ordentlichen Administration“ im Sinne des § 110 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs.; Ausgaben für derartige Verbesserungen genießen jedoch das in § 24 d. Ges. eingeräumte Vorrecht nur, wenn sie nothwendig waren. Die Allg. Verf. überweist die Entscheidung über die Nothwendigkeit derartiger, nicht zur gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks dienender Verbesserungen den Vollstreckungsgerichten. Der Verwalter ist durch die Allg. Verf. angewiesen, hierüber zunächst den Schuldner und betreibenden Gläubiger zu befragen. Der letztere insbesondere hat mit Rücksicht auf seine Verpflichtung, Vorschüsse zu leisten, ein erhebliches Interesse an der Entscheidung, ob eine kostspielige Ausbesserung nothwendig ist. Er wird der Ausführung im Laufe der Zwangsverwaltung dann mit Recht widersprechen, wenn die Beendigung der Verwaltung in Kürze zu erwarten ist. Der Schuldner wird häufig in der Lage sein, auf eine wohlfeilere und sparsamere Einrichtung der Sache hinzuweisen.

Gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts, welche, wenn nicht

verkündet, von Amtswegen zuzustellen ist (§ 294 C.P.O.), steht den betreibenden Gläubigern und dem Schuldner das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zu (§ 701 C.P.O.).

e) Abgesehen von der für nothwendig erachteten Wiederherstellung eines durch Feuer zerstörten Gebäudes oder Beendigung eines vor Einleitung der Zwangsverwaltuug begonnenen Baues liegt die Ausführung von Neubauten außerhalb der Grenzen der Verwaltung überhaupt und insbesondere der Zwecke der Zwangsverwaltung, und verbietet sich auch schon mit Rücksicht auf den in der Regel nur kurz bemessenen Zeitraum der Verwaltung. Ohne Genehmigung des Gerichts werden deshalb Neubauten keinesfalls vorgenommen werden dürfen (so auch § 36 des Kammergerichtsregulativs v. 1813 für Sequestration ländlicher Grundstücke in v. Kamptz, Jahrb. Bd. 4 S. 145 ff.). Bei einer voraussichtlich kurz bemessenen Zwangsverwaltung wird die Genehmigung in der Regel zu versagen sein. Das Vorrecht, welches § 24 des Ges. den zur nöthigen Verbesserung des Grundstücks gemachten Ausgaben einräumt, kann deshalb den Ausgaben für Bauten nur in sehr beschränktem Maße gewährt werden.

f) Der Verwalter muß aber in jedem Falle dafür Sorge tragen, daß die von ihm geschlossenen Verträge von Seiten beider Kontrahenten noch während der Dauer der Zwangsverwaltung erfüllt werden; die pünktliche Erfüllung auch von Seiten des Verwalters durch Zahlung des vereinbarten oder angemessenen Lohns ist schon zur Vermeidung der durch einen Eigenthumswechsel entstehenden Schwierigkeiten erforderlich.

g) Der Verwalter ist in Prozessen, welche die von ihm selbst geschlossenen Verträge über Handlungen betreffen, während der Dauer der Verwaltung aktiv und passiv legitimirt. Der Verwalter haftet mit dem von ihm verwalteten Vermögen. Seine Verurtheilung erfolgt deshalb: „zur Zahlung aus den Einkünften des von ihm verwalteten Grundstücks". Durch seine Verträge wird der Schuldner berechtigt und verpflichtet, sofern sie nicht gegen die Vorschriften der Allg. Verf. oder gegen die gerichtliche Anweisung verstoßen und einen Verwaltungsakt enthalten.

Der betreibende Gläubiger, die Realgläubiger und der Ersteher werden durch die Verträge des Verwalters weder berechtigt noch verpflichtet. Dies gilt auch von der zur Erfüllung gehörenden Gewährleistungspflicht. Ansprüche aus der Gewährleistung sind demnach während der Dauer der Zwangsverwaltung gegen den Verwalter zu richten und von diesem geltend zu machen; nach Beendigung der Verwaltung ist der Schuldner aktiv und passiv legitimirt.

Der Verwalter ist nicht berechtigt, die Rechte des Schuldners aus denjenigen Verträgen geltend zu machen, die derselbe über die Ausführung einer Ausbesserung oder eines Neubaues geschlossen hat, denn der Verwalter ist nicht berechtigt, persönliche Forderungen des Schuldners, welche nicht zu den Einkünften des Grundstücks gehören, geltend zu machen. Ebensowenig kann die Erfüllung derartiger Verträge,

welche der Schuldner geschlossen hat, vom Verwalter verlangt werden, doch steht nichts entgegen, daß er mit Zustimmung des Schuldners und des andern Kontrahenten die Erfüllung an Stelle des Schuldners übernimmt. Die Uebernahme der Erfüllung wird jedoch nur insoweit erfolgen können, als auch von der andern Seite die Erfüllung noch aussteht. (Vgl. Peiser, Zw.Verw. § 15 S. 79, 83.) Der Verwalter ist in Prozessen welche die Erfüllung von persönlichen Rechten und Verpflichtungen des Schuldners betreffen, weder aktiv noch passiv legitimirt. (Ebenso in Betreff der vom Schuldner geschlossenen Kauf- und Lieferungsverträge; vgl. Peiser, Zw.Verw. S. 79, 83). Vgl. auch oben Note 14e und c S. 53, 57.

§ 13.

Der Verwalter darf die ihm übertragene Verwaltung nicht einem Anderen übertragen. Wird er verhindert, dieselbe zu führen, so hat er dem Gericht hiervon unverzüglich Anzeige zu machen. Jedoch kann er sich bei Ausrichtung einzelner Geschäfte, welche keinen Aufschub leiden, im Falle persönlicher Verhinderung, anderer Personen, unter voller Haftung für dieselben, bedienen.

1. Das Verbot der Substitution enthielt auch die frühere Adm.-Ordn. von 1812 (§ 24). Sie gestattete aber unter Hinweis auf §§ 46, 47 I 13 A.L.Rs.: 1) sich zur Ausrichtung einzelner Geschäfte, welche ihrer Natur nach eine Beihülfe Anderer nöthig machen, 2) bei Besorgung einer Angelegenheit, welche keinen Aufschub leidet, bei eintretender persönlicher Behinderung, sich eines tüchtigen Gehülfen zu bedienen. Die Befugniß zu 1 ist als selbstverständlich in der Allg. Verf. nicht hervorgehoben.

2. Das preußische Landrecht trifft „wegen der Befugniß zu substituiren" in den §§ 121, 122 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs. Bestimmungen, welche zufolge § 105 daselbst auf den gerichtlich bestellten Sequester Anwendung finden. Danach darf der Verwalter seine Geschäfte einem Andern nicht übertragen, dagegen kann er sich zur Ausrichtung einzelner Geschäfte fremder Hülfe bedienen. Das Landrecht verweist hier auf §§ 46 ff. I 13 A.L.Rs. Durch die Allg. Verf. ist die Befugniß zu substituiren im Anschluß an Adm.Ordn. v. 1812 dahin eingeschränkt, daß der Verwalter nur bei Geschäften, welche keinen Aufschub leiden, und auch nur im Falle persönlicher Verhinderung sich andrer Personen bedienen darf. Für die Frage, welcher Maßstab in Betreff der materiellen Haftbarkeit des Verwalters bei Substitutionen anzulegen ist, ist § 144 des Ges. nicht anwendbar (danach hat der Verwalter die Sorgfalt eines ordentlichen Hausvaters anzuwenden), denn auf die von Stellvertretern ausgeführten Verwaltungsgeschäfte kann

die Vorschrift des § 144 nicht angewendet werden. Es kommt hier die Vorschrift des bürgerlichen Rechts: § 47 I 13 A.L.Rs. zur Anwendung, der Verwalter trägt die volle Haftung für seinen Gehülfen, sofern ihm bei der Auswahl oder Aufsicht ein mäßiges Versehen zur Last fällt.

3. Wird der Verwalter verhindert, die Verwaltung fortzuführen, so hat er hiervon dem Gerichte unverzüglich Anzeige zu erstatten. Ist die Niederlegung der Verwaltung genehmigt, so erfolgt die Bestellung des neuen Verwalters nach Maßgabe des § 142 des Ges. Es findet eine neue Grundstücksübergabe in den beschriebenen Formen bezw. Besitzergreifung infolge gerichtlicher Ermächtigung statt. Von der letzteren wird aber mit Rücksicht auf die Nothwendigkeit, den Zustand des Grundstücks und eine etwaige Ersatzpflicht des abgehenden Verwalters festzustellen, in der Regel abzusehen sein. Die Rückgabe der Sicherheit an den früheren Verwalter erfolgt erst, wenn Rechnung gelegt, Decharge geleistet und der Baarbestand dem neuen Verwalter ausgeantwortet ist.

Erachtet das Vollstreckungsgericht die Hinderungsgründe nicht für stichhaltig, und glaubt es deshalb die Genehmigung zur sofortigen Niederlegung der Verwaltung versagen zu müssen, so hat der Verwalter sie bis zur Entscheidung des Beschwerdegerichts fortzuführen, er unterliegt bis zur Entlassung oder Beendigung des Verfahrens durch Aufhebung der Verwaltung der Aufsicht des Gerichts. Die Fortführung kann durch Ordnungsstrafen erzwungen werden. Vgl. auch § 14 Abs. 2 der Allg. Verf.

4. Die Adm.Ordn. v. 1812 (§ 18) und ebenso die Adm.Ordn. v. 1840 gingen übereinstimmend davon aus, daß der Administrator (§ 108) seine Geschäfte überhaupt freiwillig niederlegen dürfe. Die Niederlegung war jedoch nur zum 15. April oder 15. Oktober gestattet. Bis sein Nachfolger bestimmt war und die Uebergabe an ihn erfolgen konnte, mußte er seine Administrationen fortsetzen.

Auch gegenwärtig steht der Niederlegung einer Verwaltung nichts entgegen. (§§ 159 ff. I 13 A.L.Rs.) Der Verwalter ist jedoch schuldig, die Verwaltung so lange fortzusetzen, bis andere Vorkehrungen getroffen werden können. Vgl. Peiser, Zw.Verw. § 15 S. 92. Ebenso in Betreff der Befugniß des Konkursverwalters zur Niederlegung der Verwaltung: Petersen-Kleinfeller zu § 70 II 2. A. M. Wilmowski ebendas. Note 1.

§ 14.

Hat der Verwalter die Forderung eines betreibenden Gläubigers einschließlich der Kosten der Zwangsvollstreckung bezahlt, so hat er dem Gericht unverzüglich Anzeige zu machen; ebenso, wenn ein betreibender Gläubiger ihm anzeigt, daß er befriedigt sei oder in die Aufhebung der Verwaltung willige.

Ohne Anweisung des Gerichts darf der Verwalter die Verwaltung nicht aufgeben.

1. Ist der betreibende Gläubiger befriedigt, so erlischt sein Pfandrecht an den Einkünften des Grundstücks, denn aus der Natur des Pfandrechts als eines Accessorium zur Forderung folgt, daß es mit der Forderung erlischt, für die es besteht. Es kann ohne Forderung nicht entstehen und bestehen (vgl. § 55 Tit. 20 Thl. I A.L.Rs.; Peiser, Zw.Verw. § 12 S. 41, § 22 S. 123). Das Recht des Schuldners, die Verwaltung des Grundstücks wieder selbst auszuüben und über die Einkünfte zu verfügen, tritt jedoch nicht schon durch die Befriedigung des Gläubigers oder durch seine Einwilligung in die Aufhebung der Verwaltung in Kraft. Erst mit der formellen Aufhebung der Verwaltung erlischt vielmehr die Beschlagnahme, und zwar auch gegen Dritte, in deren Leistungen die Einkünfte des Grundstücks bestehen, gleichviel ob ihnen die Beschlagnahme nur bekannt gemacht war oder in formeller Weise Zahlungsverbote erlassen sind. Bis zur formellen Aufhebung der Zwangsvollstreckung durch Beschluß der Zwangsvollstreckungsbehörde besteht die Zwangsvollstreckung zu Recht und äußert ihre Wirkung gegen die Person des Schuldners, welcher nach wie vor von jeder Einmischung in die Geschäftsführung des Verwalters ausgeschlossen bleibt (§ 140 d. Ges.). Als Gegenstand der letzteren verbleiben auch nach dem Zuschlage nicht nur die etwa noch nicht durchgeführte Einziehung der Gutseinkünfte aus der Zeit vor dem Zuschlag, sondern überhaupt die Abwickelung aller zur Zeit des Zuschlags schwebenden Rechtsangelegenheiten, welche an sich in den Bereich der angeordneten Verwaltung fallen. Hierzu gehören auch Rechtsstreitigkeiten, wenn anders der Verwalter zu denselben überhaupt legitimirt ist. Die in dem Zuschlag liegende Veräußerung ist als solche auf einen schwebenden Rechtsstreit ohne Einfluß (§ 236 C.P.O.). In der Person des Schuldners aber ergiebt sich eine die Legitimation des Verwalters berührende Veränderung nur, wenn eine formelle Aufhebung der Zwangsverwaltung stattgefunden hat, d. h. ein dahin gehender Beschluß der competenten Behörde ergangen ist.

Das Reichsgericht hat diese für die Geschäftsführung der Verwalter besonders wichtigen Grundsätze in einem Urtheile vom 11. Mai 1887, mitgetheilt im J.M.Bl. 1887 S. 252, in jur. Woch. S. 299, ausgesprochen. (Vgl. hierüber Peiser, Zw.Verw. § 32 S. 122—124.)

Die Allg. Verf. steht auf dem Boden dieser Grundsätze, indem sie dem Verwalter verbietet, die Verwaltung ohne Anweisung des Gerichts aufzugeben. Das Gericht aber wird die letztere gemäß Abs. 1 nur erlassen, indem es unter Berücksichtigung der vom Reichsgericht angenommenen Rechtsgrundsätze gleichzeitig durch Beschluß die Zwangsverwaltung aufhebt. Die Aufhebung erfolgt von Amtswegen, wenn der Gläubiger aus den Einkünften des Grundstücks befriedigt worden ist (§ 154 des Ges.). Näheres über die Aufhebung der Zwangsverwaltung s. zu § 154 a. a. O. und Peiser,

Zw.Verw. § 22 S. 119—125. Die in Abs. 1 der Allg. Verf. vorgeschriebene Anzeige ist erforderlich, damit das Gericht der Vorschrift des § 154 genügen kann. Sie erfolgt auch im Falle der Zwangsverwaltung infolge eines Arrestbefehls (s. hierüber oben Note 3a—h), wenn die Beträge, welche auf die zu sichernde Forderung fallen, hinterlegt sind. § 153 Ges. vom 13. Juli 1883. Die Aufhebung erfolgt auch, wenn lediglich eine Einwilligung eines betreibenden Gläubigers in die Aufhebung vorliegt, vorausgesetzt, daß nicht etwa der Beitritt eines anderen Gläubigers zu dem schwebenden Verfahren zugelassen ist.

2. Ueber die Befriedigung des betreibenden Gläubigers durch den Verwalter vgl. die Bemerkungen zu § 10 der Allg. Verf. und ferner zu §§ 149, 148 des Gesetzes vom 13. Juli 1883, S. 90 ff., 99.

Von einer Befriedigung des Gläubigers durch den Verwalter kann nur dann die Rede sein, wenn er nicht nur seine Kapitalsforderung, sondern auch Zinsen und sämmtliche Kosten der Zwangsvollstreckung erhalten hat. Unter den letzteren sind nicht nur die gerichtlichen und Vorschüsse zu verstehen, die ohne Anweisung des Gerichts von dem Verwalter aus den Einkünften des Grundstücks berichtigt werden, sondern auch diejenigen Kosten, die der Verwalter nur auf Anweisung des Gerichts an den Gläubiger zahlen darf, nämlich die Kosten der Einleitung der Zwangsverwaltung und des Beitritts eines betreibenden Gläubigers. Vgl. die Bemerkungen zu § 9 der Allg. Verf. zu a. S. 147 unten.

Für die Vorschrift des § 14 gilt das zu Note 1 zu § 9 gesagte.

§ 15.

Bei der Verwaltung von Gegenständen, welche durch Verpachten oder Vermiethen benutzt werden, erhält der Verwalter als Vergütung Prozentgelder der von ihm eingenommenen Pacht- oder Miethzinsen, und zwar, wenn der jährliche Pacht- oder Miethzins beträgt:

a) bis 150 Mark einschließlich, sieben Prozent,

b) über 150 Mark bis 300 Mark einschließlich, sechs Prozent,

c) über 300 Mark bis 450 Mark einschließlich, fünf Prozent,

d) über 450 Mark, vier Prozent,

jedoch in den Fällen zu b, c und d mindestens den Höchstbetrag der vorhergehenden Stufe.

Ist der Gegenstand in einzelnen Theilen verpachtet oder vermiethet, so sind die Prozentgelder bei jedem Theile besonders zu berechnen.

Verpachtet oder vermiethet der Verwalter den Gegenstand oder einen Theil desselben für einen höheren Pacht- oder Miethzins als bisher, so erhält er außer den Prozentgeldern den achten Theil der hierbei erzielten Mehreinnahme des ersten in die Zeit der Verwaltung fallenden Jahres, für welches der erhöhte Pacht- oder Miethzins gezahlt wird, jedoch bei jedem einzelnen Pacht- oder Miethvertrage nicht mehr als 60 Mark.

Ist der Gegenstand der Verwaltung dem Verwalter übergeben oder von ihm auf Anweisung des Gerichts in Besitz genommen, so beträgt die Vergütung des Verwalters, sofern die vorstehenden Bestimmungen nicht einen höheren Betrag ergeben, 10 Mark.

Ist das Verfahren der Zwangsverwaltung vor der Uebergabe oder Besitznahme aufgehoben, der Verwalter aber zum Zweck derselben an Ort und Stelle gekommen so erhält er eine Vergütung von 5 Mark.

Die Vereinbarung oder Festsetzung einer geringeren Vergütung durch das Gericht bleibt vorbehalten.

Die Festsetzung der Vergütung für die Verwaltung von Gegenständen, die nicht durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt werden, bleibt dem Gericht im Einzelfalle überlassen.

Die Allg. Verf. hat nur bezüglich der vermietheten und verpachteten Gegenstände eine allgemeine Anordnung hinsichtlich der dem Verwalter zu gewährenden Vergütung erlassen, und zwar im Anschluß an die früheren Administrationsordnungen von 1812 (§ 41) und von 1840 (§ 54) durch Festsetzung von Procentgeldern der eingenommenen Mieth- und Pachtzinsen. Die Sätze zu a—d sind dieselben wie in den früheren Administrationsordnungen. Ebenso ist die erhöhte Vergütung im Falle des Abs. 3 beibehalten, dagegen die Festsetzung der Vergütung für die Verwaltung nicht verpachteter oder vermietheter Gegenstände dem Gericht im Einzelfalle überlassen. In der Praxis wird wohl zumeist daran festgehalten, daß die Vergütung für die Bewirthschaftung landwirthschaftlich genutzter Grundstücke nicht nach dem Ertrage der Einkünfte, sondern tageweise bestimmt wird. Die Höhe der Vergütung richtet sich in der Regel nach dem Umfange des Guts. Die Festsetzung erfolgt bei Beginn der Zwangsverwaltung, am zweckmäßigsten bald nach der Uebergabe des Grundstücks, da sich alsdann der Umfang der Geschäftsführung des Verwalters erkennen läßt. Daß auch, wie in der Konk.O. vorgeschrieben, die Auslagen des Verwalters festzusetzen seien, hat das Ges.vom 13. Juli 1883 nicht bestimmt. Die Auslagen des Verwalters werden, sofern sie innerhalb der ihm ertheilten

Anweisungen gemacht sind, ohne vorgängige Festsetzung aus den Einkünften des Grundstücks vorweg bestritten. Ueber die Verwendung der Einkünfte zu diesem Zweck muß jedoch die spätere Rechnung Auskunft geben. Reisekosten sollten überhaupt nicht entstehen, der Verwalter wird in der Lage sein, die ihm obliegenden Geschäfte erforderlichenfalls durch Schriftverkehr zu erledigen. Die früheren Admin.Ordn. (a. a. O.) hoben besonders hervor, daß der Administrator keinen Anspruch auf Erstattung von Kopialien, Schreibmaterialien oder Bewilligung von Diäten habe, daß diese Ansprüche vielmehr durch die Vergütung mitabgegolten sind. Zweifellos ist ferner, daß die Vergütung die gesammte Thätigkeit des Verwalters umfaßt, einschließlich der Proceßführung (s. § 8 des Tarifs zur preuß. Konk.O. von 1855).

Im Uebrigen sind hinsichtlich der dem Verwalter zustehenden Vergütung zu vergleichen:

a) die Bemerkungen zu § 144 d. Ges. Note 6 a—g.

b) die Bemerkungen zu §§ 9 S. 148, 11 S. 154, 17 S. 167, 21 S. 172, 26 S. 174 und § 30 d. Allg. Verf. S. 176.

§ 16.

Der Verwalter hat die Einnahmen aus dem verwalteten Gegenstande, getrennt von allen anderen Geldern, insbesondere auch von den Einnahmen aus einem anderen gleichzeitig verwalteten Gegenstande aufzubewahren.

Umwechselungen sind nur insoweit vorzunehmen, als dieselben zum Zwecke zu leistender Zahlungen nothwendig oder dienlich sind.

Das Gericht kann die ungetrennte Aufbewahrung der Einnahmen aus mehreren gleichzeitig geführten Verwaltungen gestatten.

Für die Vorschrift des § 16 gilt das zu Note 1 zu § 9 gesagte.

Zu Abs. 1 u. 2. Die Vorschriften in Abs. 1 und 2 schließen sich an die §§ 119, 120 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs. an. In den früheren Administrationsordnungen war auf diese Vorschriften verwiesen (vgl. §§ 35, 36 bezw. 16 daselbst). Daß der Verwalter die in seinen Händen befindlichen baaren Bestände nicht für sich selbst gebrauchen, noch in seinem Nutzen verwenden darf (§ 118 a. a. O.), versteht sich von selbst, ein Verstoß hiergegen würde die Bestrafung wegen Unterschlagung gemäß § 246 Str.G.Bs. bezw. wegen Untreue gemäß § 266 Str.G.Bs. nach sich ziehen.

Der Verwalter hat auch in Betreff der Aufbewahrung die Sorgfalt eines ordentlichen Hausvaters aufzuwenden, § 144 d. Ges.

Das Verbot, die Einnahmen aus verschiedenen gleichzeitig geführten Verwaltungen zu vermischen, bringt ein wichtiges Princip zum Ausdruck: der Verwalter verwaltet fremde Gelder, deren Eigenthümer in jedem Falle der Verwaltung der betr. Schuldner bleibt. Der Verwalter ist nicht Beamter, er führt nicht wie die staatlich oder unter Aufsicht des Staates verwalteten Kassen nur eine Kasse, in welche alle Einnahmen fließen.

Zu Abs. 3. Von der Befugniß, die ungetrennte Aufbewahrung der Einnahmen aus mehreren gleichzeitig geführten Verwaltungen zu gestatten, wird deshalb nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn dem Verwalter, insbesondere dem Häuseradministrator in den großen Städten die Verwaltung einer so großen Zahl von Miethshäusern übertragen ist, daß bei Führung getrennter Kassen ihre Unterbringung in verschiedenen Behältnissen kaum ausführbar ist.

§ 17.

Der Verwalter hat rücksichtlich aller Einnahmen und Ausgaben für die Beschaffung schriftlicher Belege zu sorgen, insbesondere Pacht- und Miethverträge sowie deren Abänderungen in jedem Falle schriftlich abzuschließen.

Für die Vergütung des Verwalters ist eine eingehende Berechnung derselben als Beleg aufzustellen.

Kann derjenige, von welchem ein Rechnungsbeleg auszustellen ist, denselben nicht unterschreiben, so genügt an Stelle der Unterschrift die beigefügte schriftliche Erklärung einer anderen glaubhaften Person, daß der Beleg vorgelesen und genehmigt sei, sofern nicht ein Rechtsgeschäft in Frage ist, dessen Gültigkeit die Beobachtung anderer Formen erfordert.

Zu Abs. 1. 1. Daß der Verwalter alle Einnahmen und Ausgaben mit bündigen Belegen rechtfertigen muß, bestimmt auch § 136 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs. Unterläßt er dies, so gilt seine Angabe nur insoweit, als er deren Richtigkeit nachweisen kann. § 137 a. a. O. Auch haftet er in diesem Falle für die sämmtlichen aus der Untersuchung dieser Richtigkeit entstehenden Kosten. § 138 das.

2. Die Einnahme- und Ausgabebelege sind nach § 18 Abs. 2 der Allg. Verf. zu numeriren, besonders zu sammeln und nach § 23 Allg. Verf. der Jahresrechnung beizufügen. Betreffs der zur Schlußrechnung gehörenden Belege vgl. später zu §§ 23 ff. der Allg. Verf.

Die Numerirung der Belege ist auch im Muster der Vormundschaftsrechnung Just.Min.Bl. 1843 § 23 vorgeschrieben.

Wegen Prüfung der Belege vgl. §§ 23, 24 Allg. Verf.

Sind die Belege lediglich der Jahresrechnung beigefügt, so sind sie mit einem Vermerk des erfolgten Gebrauchs dem Verwalter demnächst wieder zurückzugeben, da sie möglicherweise zur Begründung der Schlußrechnung nöthig werden. (Vgl. § 56 Vorm.O.) Die Visirung soll die Wiederholung des Gebrauchs bei späterer Rechnungslegung unmöglich machen.

3. Die Vorschriften über die Beschaffung, Numerirung und Sammlung der Belege sind obligatorisch, der im § 28 der Allg. Verf. gemachte Vorbehalt besonderer Bestimmungen betrifft lediglich die Art der Buchführung und Rechnungslegung.

4. Die Belege, Bücher und Schriften des Verwalters, welche mit der Verwaltung in Verbindung stehen, sind nach erhaltener Quittung dem Geschäftsherrn auszuantworten. (§ 160 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs.) Auch in der Zwangsverwaltung sind sämmtliche Belege u. s. w. nach Aufhebung der Zwangsverwaltung und erhaltener Entlastung, wie in § 22 bezw. § 125 der frühern Administrationsordnungen besonders vorgeschrieben war, dem Schuldner auszuhändigen (falls nicht hierauf verzichtet wird), um innerhalb der zehnjährigen Frist (§ 150 I 14 A.L.Rs.) seine Erinnerungen auch gegen die bereits quittirten Rechnungen anzubringen. Beim Wechsel in der Person des Verwalters sind sie dem neuen Verwalter zu übergeben.

Wird die Entlastung dagegen versagt, so muß dem Verwalter die Möglichkeit gewährt werden, seine Rechnung durch die vorhandenen Belege zu justificiren.

5. Die Allg. Verf. legt dem Verwalter in Uebereinstimmung mit § 8 der Adm.Ordn. vom 1. Sept. 1840 die Pflicht auf, Pacht- und Miethverträge, sowie deren Abänderungen in jedem Falle schriftlich abzuschließen. Die Unterlassung schriftlicher Abfassung hat jedoch auf die Gültigkeit des Vertrages keinen Einfluß, die Gültigkeit hängt vielmehr von der Beobachtung der im bürgerlichen Recht gegebenen Vorschriften über die Form des Vertrages bei Miethungen und Pachtungen ab. (Siehe auch das Urtheil des Reichsgerichts vom 12. November 1890 über die Form eines Pachtvertrages im Gebiete des Allgemeinen Landrechts Just.Min.Bl. 1891 S. 37.) Das Allg. Landrecht hat hierüber folgende Bestimmungen getroffen:

> Der Betrag des verabredeten Pacht- oder Miethzinses entscheidet über die Nothwendigkeit schriftlicher Abfassung. § 267 Tit. 21 Thl. I A.L.Rs. Der Ertrag der einjährigen Miethe giebt aber den Maßstab zur Bestimmung, inwiefern es eines schriftlichen Contracts bedürfe. § 268. Ist in Fällen, wo es eines schriftlichen Vertrages bedarf, derselbe bloß mündlich geschlossen, aber durch die Uebergabe schon vollzogen worden, so ist er nur auf ein Jahr gültig. § 269. Pachtverträge über Landgüter (Güter, mit denen Ackerbau und Viehzucht verbunden ist) müssen allemal, auch wenn das verabredete jährliche Pachtgeld die Summe

von fünfzig Thalern nicht übersteigt, schriftlich errichtet werden. § 401. Ist dieses nicht geschehen, der Vertrag aber durch die Uebergabe vollzogen, so ist er nur auf ein Jahr gültig. § 402. Beträgt das verabredete jährliche Pachtgeld zweihundert Thaler oder mehr, so soll der Contract entweder gerichtlich oder vor einem Notar geschlossen werden. § 403. S. auch §§ 5, 6 Allg. Verf.

Zu Abs. 2. Die Aufstellung der Berechnung ist mit Rücksicht auf § 15 der Allg. Verf. erforderlich. Für die Festsetzung der Vergütung wird es einer Berechnung nur bedürfen, wenn der Gegenstand durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt wird. § 15 letzter Absatz.

§ 18.

Der Verwalter hat alle auf die Verwaltung bezüglichen Schriftstücke in Akten zu sammeln und solche Vorgänge der Verwaltung, über welche aus den Akten nicht anderweit Auskunft zu erlangen ist, in den Akten zu vermerken.

Die Einnahme- und Ausgabebelege sind zu numeriren und besonders zu sammeln.

Verwalter, welche mehrere Verwaltungen führen, haben über jede Verwaltung besondere Akten zu halten, die einzelnen Akten zu numeriren und über dieselben ein Verzeichniß zu führen.

1. Die Vorschrift ist obligatorisch und auch für die nicht durch Vermiethung oder Verpachtung benutzten Grundstücke zu befolgen. § 28 der Allg. Verf.

„Ein sorgsamer Hausvater muß stets vor Augen haben, daß er unvermuthet vom Schauplatz seiner Thätigkeit abberufen werden kann, also nicht allein seine eigenen, sondern besonders die Angelegenheiten Anderer in klarer Uebersicht erhalten muß." Siehe § 9 Anleitung zur Rechnungsführung über das Vermögen der unter gerichtlicher Obhut stehenden Pflegebefohlenen. Just.Min.Bl. 1843 hinter S. 88.

2. Daß die Akten ordentlich foliirt sein müssen und ihnen ein Verzeichniß der darin enthaltenen Piecen (Rotulus) angeheftet sein muß (vgl. § 52 Tit 5 Thl. III A.G.O. jetzt s. § 7 Geschäftsordnung für Gerichtsschreibereien der Amtsgerichte Just.Min.Bl. 1879 S. 230), ist nicht besonders vorgeschrieben, erscheint aber für eine akkurate Einrichtung der Akten und zur Controlle der Vollständigkeit unerläßlich.

3. Da weder der Verwalter noch auch insbesondere der Häuseradministrator Beamte sind (vgl. oben die Bemerkungen Note 3 zu § 142 Ges.), so sind die Bestimmungen des achtundzwanzigsten Abschnitts §§ 331—360

Str.G.Bs. auf ihn nicht anwendbar. Die Eintragungen des Verwalters in die Akten haben nicht die Eigenschaft der öffentlichen Urkunden (§ 380 C.P.O.).

§ 19.

Der Verwalter hat über die Einnahmen und Ausgaben aus allen von ihm geführten Verwaltungen ein Kassenbuch nach dem in der Anlage A gegebenen Muster zu führen. Einnahmen und Ausgaben sind nach der Zeitfolge einzutragen und am Schlusse jeder Seite aufzurechnen.

Die laufende Nummer des Kassenbuchs ist auf dem betreffenden Beleg zu vermerken.

1. Die §§ 19—21 betreffen die Führung eines Kassen- und Kontobuchs. (Siehe hierüber oben Note 9 zu § 144 S. 79 die Buchführung.) Kassenbestandsnachweisung verordnet § 20 Abs. 4.

2. Für die nicht durch Vermiethung oder Verpachtung benutzten Grundstücke darf das Gericht besondere Bestimmungen über die Art der Führung eines Kassenbuchs treffen, in jedem Falle muß ein solches geführt werden mit Verweisung auf andere Bücher und Belege. § 28 Allg. Verf., denn die Führung des Kassenbuchs ist für die allgemeine Controlle nicht zu entbehren, es bildet auch die Grundlage der Rechnung.

3. Da das Gericht nach § 28 Allg. Verf. für die Verwaltung solcher Gegenstände, die nicht durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt werden, besondere Bestimmungen über die Art der Buchführung treffen kann, so kann von der Einrichtung eines Kontobuchs (§§ 20, 21, 22 Allg. Verf.) abgesehen werden. Im Kassenbuch fällt dann auch der Hinweis auf das Kontobuch (Spalte 6 des Musters A) weg, doch ist in jedem Falle auf Bücher und Belege zu verweisen. § 28 Abs. 2 Allg. Verf.

4. Der Verwalter ist nicht Beamter, § 351 Str.G.Bs. hiernach nicht anwendbar. Vgl. Note 3 zu § 18 Allg. Verf. Aus gleichem Grunde ist die Vorschrift des § 53 Tit. 16 Thl. I A.L.Rs. betreffend die Zahlung aus der Kasse und in die Kasse auf Zahlungen an den Verwalter und seitens des Verwalters nicht anwendbar.

5. Eine erschöpfende und zuverlässige Rechnungslegung ist ohne Buchführung nicht möglich, die Verpflichtung zur Buchführung ist deshalb auch bereits im Landrecht vorgeschrieben. Der Verwalter muß hiernach „alle Einnahmen und Ausgaben in die dazu bestimmten Bücher ohne Zeitverlust eintragen". (§ 136 Tit. 14 Thl. I.) Hierzu bemerkt Koch Note 15 daselbst:

Die Ordnung erfordert, daß das Einnahme- und Ausgabe-

verzeichniß von Tag zu Tag dergestalt geführt wird, daß in jedem Zeitpunkte der Abschluß den wirklichen Kassenbestand nachweist. Rasuren, Durchstreichungen und Einschaltungen, sowie verspätete, d. h. an andern Tagen, als an welchen die Einnahmen und Ausgaben gemacht worden sind, bewirkte Eintragungen schwächen das Vertrauen zu dem Verwalter.

6. Eine Vernachlässigung der Buchführung darf als Grund der Entlassung des Verwalters erachtet werden: so hat das Obertribunal in einem Urtheil vom 22. Nov. 1878 (Strieth.Arch. 100 S. 337) in Betreff der vertragsmäßigen Verwaltung entschieden.

7. Die Frage, ob das Gericht auf Antrag des betreibenden Gläubigers oder Schuldners denselben die Einsicht der vom Verwalter geführten Akten, Bücher und Belege gewähren kann, ist unbedenklich zu bejahen.

8. Kassenrevision ist im Gesetze selbst nicht vorgeschrieben, auf Grund des Aufsichtsrechts aber jederzeit statthaft. Vgl. § 29 Allg. Verf. In größeren Städten wird eine regelmäßige Controlle des Kassenwesens der Häuserverwalter durch ordentliche und außerordentliche Kassenrevisionen sich nicht vermeiden lassen. Nach der Häuseradm.Ordn. vom 1. Sept. 1840 erfolgte durch den Adm.Insp. die ordentliche Kassenrevision vierteljährlich in der ersten Hälfte des Februar, Mai, August und November und außerdem einmal im Jahre eine außerordentliche Kassenrevision. § 68 das. Siehe das. auch über das Verfahren bei der Revision. (S. auch Bem. zu § 4 Allg. Verf.)

§§ 20, 21, 22.

20. Der Verwalter hat ferner für jede Verwaltung ein Konto nach dem in der Anlage B gegebenen Muster zu führen.

Das Konto ist für jedes mit dem 15. der Monate Januar, April, Juli, Oktober endende Quartal gesondert zu führen und am Ende desselben in der Art abzuschließen, daß alle noch nicht erfolgten Einnahmen oder Ausgaben als Rest in das folgende Quartal übergehen.

Führt der Verwalter mehrere Verwaltungen, so ist für die einzelnen Konten ein gemeinsames Buch zu halten.

Außerdem hat der Verwalter über den Kassenbestand jeder einzelnen Masse Nachweisungen nach dem als Anlage C beigefügten Muster in Gemäßheit der auf demselben gegebenen näheren Anleitung aufzustellen.

21. In die Solleinnahme und Sollausgabe des Kontos sind

am Anfange der Verwaltung und am Anfange jedes Quartals die in dem Quartal fällig werdenden Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung, die aus früheren Quartalen etwa verbliebenen Reste und der bei Abschluß des letzten Quartalkontos verbliebene Bestand einzutragen.

Die bei Beginn der Verwaltung aus früherer Zeit vorhandenen Resteinnahmen sowie die im Laufe eines Quartals entstehenden Solleinnahmen und Sollausgaben sind einzutragen, sobald sie dem Verwalter bekannt werden, die Solleinnahmen jedoch nicht vor Beginn des Quartals, in welchem dieselben fällig werden.

Die Gebühren des Verwalters sind erst bei dem Abschluß des Quartalkontos einzutragen und aus dem Bestande zu entnehmen.

Zahlungen, welche auf Anweisung des Gerichts an die Gläubiger geleistet werden sollen, sind erst nach erfolgter Leistung in die Sollausgabe einzutragen.

Einnahmen, welche der Verwalter macht, obgleich sie erst in einem folgenden Quartal fällig werden, sind bei dem Eingange in die Solleinnahme einzutragen.

Der bei Abschluß des Kontos verbleibende Bestand ist zur Uebernahme in das Konto des folgenden Quartals in Ausgabe zu stellen.

22. Der Verwalter hat vor Ablauf der Monate Januar, April, Juli, Oktober dem Gericht einen Auszug aus dem Kontobuch einzureichen, welcher den Inhalt des letzten Quartalkontos wörtlich wiedergiebt.

1. Nach Bestimmung des Gerichts kann bei der Verwaltung von Gegenständen, welche nicht durch Vermiethung oder Verpachtung benutzt werden, die Führung des Kontobuchs nach Muster B und die Aufstellung der Nachweisung über den Kassenbestand nach Muster C unterbleiben.

2. Solleinnahme bedeutet: soll eingenommen werden, Sollausgabe: soll ausgegeben werden, Isteinnahme: ist eingenommen, Istausgabe: ist ausgegeben.

3. Hinsichtlich der Prüfung des Kontobuchsauszugs durch den etwa bestellten Administrationsinspector vgl. § 24 Allg. Verf.

4. Ueber die Einreichung des Kontobuchsauszugs vgl. ferner Note 10 S. 80 zu § 144. Näheres über Kassenbestandsnachweisung s. Muster C.

§§ 23, 24, 25, 26, 27.

23. Die jährliche Rechnung hat der Verwalter dem Gericht zuerst am Schlusse des ersten Kalendermonats des auf den Anfang der Verwaltung folgenden vierten Rechnungsquartals einzureichen. In dieselbe sind nur diejenigen Einnahmen und Ausgaben aufzunehmen, welche noch zu dem Konto des letzten vollendeten Quartals gehören. Die Belege über die Einnahmen und Ausgaben sind beizufügen.

Die gleichzeitige Einreichung eines Kontobuchauszugs (§ 22) ist nicht erforderlich.

24. Ist ein Administrationsinspektor bestellt, so erfolgt die Einreichung des Kontobuchsauszugs (§ 22) und der Jahresrechnung (§ 23) durch dessen Vermittelung. Derselbe hat den Auszug oder die Rechnung zu prüfen und mit einem hierauf bezüglichen Vermerke, erforderlichenfalls auch mit seinen Bemerkungen zu versehen.

25. Die Soll- und Isteinnahmen sind in der Rechnung in folgenden Abschnitten nachzuweisen:

1. Bestand der vorigen Rechnung;
2. Erinnerungen aus der vorigen Rechnung;
3. Reste aus der vorigen Rechnung;
4. Pacht- und Miethzinse;
5. außerordentliche Einnahmen.

Bei der Einnahme von Pacht- und Miethzinsen (Nr. 3, 4) ist die Einnahme für jeden einzelnen verpachteten oder vermietheten Gegenstand unter Bezeichnung desselben zusammenzustellen. Ist ein zu vermiethender oder zu verpachtender Gegenstand nicht vermiethet oder verpachtet gewesen, oder ist ein im Laufe des Rechnungsjahres fällig gewordener Pacht- oder Miethzins in einer früheren Rechnung als Einnahme aufgeführt, so ist dies zu bemerken.

26. Die Soll- und Istausgaben sind in der Rechnung in folgenden Abschnitten nachzuweisen:

1. Erinnerung aus der vorigen Rechnung;
2. Reste aus der vorigen Rechnung;

3. Unterhaltung des verwalteten Gegenstandes und Erstattung der hierzu geleisteten Vorschüsse;
4. öffentliche Lasten;
5. Zahlungen an die Gläubiger;
6. Gerichtskosten der Verwaltung;
7. Vergütung des Verwalters;
8. außerordentliche Ausgaben.

Bei den öffentlichen Lasten und den Zahlungen an die Gläubiger (Nr. 2, 4, 5) sind die Berechtigten in der festgestellten Rangordnung aufzuführen und die auf dieselbe Forderung geleisteten Zahlungen zusammenzustellen.

27. Die Zeiten für Einreichung der Kontobuchauszüge und der Jahresrechnungen können durch das Gericht mit Rücksicht auf die am Orte der Verwaltung üblichen Termine für die Zahlung der Pacht- oder Miethzinse und der Kapitalzinsen anderweit bestimmt werden.

Nach § 144 d. Ges. (s. daselbst Note 11 a—k S. 81 ff. zu § 144) ist der Verwalter verpflichtet, dem Gläubiger und dem Schuldner 1) alljährlich und 2) nach Beendigung der Verwaltung Rechnung zu legen. Die Rechnungen sind dem Gericht einzureichen und von diesem dem Gläubiger und dem Schuldner vorzulegen. Die Allg. Verf. hat nur für die Jahresrechnung Anordnungen getroffen. Hinsichtlich der Schlußrechnung verbleibt die Bestimmung über die Art der Rechnungslegung lediglich dem Gericht. Es liegt jedoch kein Grund vor, die Schlußrechnung anders einzurichten wie die Jahresrechnung. Die Schlußrechnung soll eine vollständige Uebersicht über die Verwaltung geben. Demgemäß muß, wenn keine Jahresrechnung vorhergegangen ist, die Schlußrechnung über die gesammte Zwangsverwaltung vom Beginn bis zum Ende in gleicher Weise Auskunft geben, wie die Jahresrechnung es für ihre Rechnungsperiode thun soll. Ist dagegen dem Gerichte während des Laufs der Zwangsverwaltung eine genaue Jahresrechnung gelegt, so genügt deren Fortführung bis zum Momente der Beendigung der Zwangsverwaltung. Die Belege über Einnahmen und Ausgaben sind der Schlußrechnung wie der Jahresrechnung beizufügen. Die Allg. Verf. hat dies zwar nur für die Jahresrechnung vorgeschrieben (§ 23 Abs. 1), es folgt dieses aber ohne Weiteres daraus, daß zu jeder Rechnung die vorhandenen Belege gehören (vgl. die Ausführungen bei Dernburg-Schultzenstein, Vorm.Recht § 90 S. 370 und das dort citirte Urtheil des Reichsgerichts vom 21. Februar 1880 in Gruchots Beiträgen Bd. 24 S. 1004). Für die Einrichtung der Rechnung enthalten die §§ 647—678 II 18 A.L.Rs. und die Anweisung

im Just.Min.Bl. von 1843 hinter S. 88 manchen nicht bloß für die Rechnung des Vormundes, sondern auch für die des Verwalters noch jetzt verwerthbaren Anhalt.

Hinsichtlich der Einrichtung der Jahresrechnung kann das Gericht besondre Bestimmungen treffen, wenn der verwaltete Gegenstand nicht durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt wird.

§ 28.

Dem Gericht bleibt vorbehalten, für die Verwaltung solcher Gegenstände, welche nicht durch Verpachtung oder Vermiethung benutzt werden, besondere Bestimmungen über die Art der Buchführung und Rechnungslegung zu treffen.

In jedem Falle ist ein Kassenbuch mit Verweisung auf andere Bücher oder Belege zu führen.

Der Vorbehalt betrifft hiernach die §§ 20, 21, 22 (Kontobuch und Kontobuchsauszug), §§ 23—27 (Jahresrechnung) wegen § 19 s. Note 2 das.

§ 29.

Der Verwalter hat zu jeder Zeit dem Gericht oder einem mit der Prüfung seiner Geschäftsführung beauftragten Beamten des Gerichts, sowie dem etwa bestellten Administrationsinspektor die von ihm geführten Bücher, die auf seine Geschäftsführung bezüglichen Akten und sonstigen Schriftstücke und die in seinen Händen befindlichen Einnahmen aus der Verwaltung auf Verlangen vorzulegen und jede weitere, zur Prüfung seiner Geschäftsführung verlangte Auskunft zu ertheilen.

Die Befugniß des Vollstreckungsgerichts, zu jeder Zeit vom Verwalter Rechenschaft hinsichtlich der Geschäftsführung zu verlangen, beruht auf der Vorschrift des § 144 Abs. 1 des Gesetzes, wonach das Gericht die Geschäftsführung des Verwalters zu beaufsichtigen hat. Anlaß zu der im § 29 angeordneten Maßregel wird insbesondere dann vorliegen, wenn Unregelmäßigkeiten der Verwaltung zur Kenntniß des Gerichts gelangen, Beschwerden erhoben werden, die eine genaue und sofortige Prüfung der gesammten Geschäftsführung erfordern. Es erscheint aber auch geboten, ohne besondere Veranlassung, lediglich im Interesse einer genauen Kontrolle, bei andauernden, umfangreichen oder einer Mehrzahl von Verwaltungen die

Kassenführung des Verwalters einer Revision zu unterziehen. Die Kassenrevision kann eine regelmäßige und auch eine außerordentliche sein (vgl. auch § 19 Allg. Verf., Note 8 daselbst). S. auch Bem. zu § 4 Allg. Verf.

Das Vollstreckungsgericht kann vermöge seines Aufsichtsrechts auch zu jeder Zeit förmliche Rechnungslegung vom Verwalter fordern. Vgl. Peiser, Zw.Verw. § 20 a. E. S. 106.

Neben der im Vorstehenden im § 29 dem Verwalter auferlegten Verpflichtung besteht die im bürgerlichen Rechte gegründete Verpflichtung des Verwalters, dem Geschäftsherrn von seiner Geschäftsführung genaue Rechenschaft abzulegen. Vgl. § 135 Tit. 14 Thl. I A.L.Rs.; ferner hierüber Peiser, Zw.Verw. § 17 S. 96 ff.

§ 30.

Ist die im ersten Absatz des § 142 und im § 144 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 dem Gericht zugewiesene Thätigkeit gemäß § 145 daselbst von einem Kreditinstitut übernommen, so finden nur die Vorschriften der vorstehenden §§ 3, 9 bis 11, 14, 16 Anwendung. Für die Vorschriften des § 3, des § 11 Absatz 4 und 5 und des § 16 Absatz 3 tritt das Kreditinstitut an Stelle des Gerichts.

Nach § 145 des Gesetzes können die mit Korporationsrechten versehenen Kreditinstitute auf Ersuchen des Gerichts die dem letzteren im ersten Absatz des § 142 und in dem § 144 zugewiesene Thätigkeit bezüglich landwirthschaftlich oder forstwirthschaftlich benutzter Grundstücke übernehmen, also:

a) die Ernennung des Verwalters;
b) die Ertheilung der Anweisung für die Verwaltung und die Leitung derselben;
c) die Festsetzung der Vergütung;
d) die Aufsicht;
e) die Rechnungslegung.

Ist die Uebernahme in Gemäßheit des § 145 erfolgt, so finden nur diejenigen Vorschriften der Allg. Verf. Anwendung, welche betreffen:

a) die Bestimmung, wessen Anweisungen der Verwalter Folge zu leisten hat, § 3;
b) die an die Gläubiger zu leistenden Zahlungen, §§ 9, 10;
c) die Berichtigung der Ausgaben, Grundstückslasten, Vorschüsse 2c., § 11;
d) Anzeige der Befriedigung bezw. Einwilligung des Gläubigers in

die Aufhebung der Verwaltung und Verbot des Aufgebens der Verwaltung ohne Anweisung des Gerichts, § 14;

e) die Art der Aufbewahrung der Einnahmen, § 16.

Dabei tritt aber das Kreditinstitut an Stelle des Gerichts, insofern es sich um die Vorschriften des § 3, § 11 Abs. 4 und 5 und § 16 Abs. 3 handelt, d. h. es hat der Verwalter bezüglich der Verwaltung den Anweisungen des Kreditinstituts Folge zu leisten; werden Ausgaben nöthig, welche nicht aus bereits gemachten Einnahmen oder aus sicheren Einnahmen der laufenden Pacht-, Mieths- oder Wirthschaftsperiode bezahlt werden können, so hat der Verwalter dem Kreditinstitut hiervon Mittheilung zu machen. Vorschüsse zu machen ist er ohne Genehmigung des Kreditinstituts nicht berechtigt. Das Kreditinstitut kann die ungetrennte Aufbewahrung aus mehreren gleichzeitig geführten Verwaltungen gestatten.

Vgl. im Uebrigen bezüglich der durch Kreditverbände und Kreditinstitute geführten Verwaltung die Bemerkungen zu § 145 und § 202 d. Ges.; ferner Peiser, Zw.Verw. § 25 S. 136 ff. bis 145.

§ 31.

Diese Verfügung tritt mit dem 1. April 1892 in Kraft. Die für einzelne Orte erlassenen Administrationsordnungen werden aufgehoben.

Berlin, den 7. März 1892.

gez. Der Justizminister.
von Schelling.

Administrationsordnungen waren vor dem Inkrafttreten der Allg. Verf. erlassen:

1. die Häuseradministrationsordnung vom 17. April 1812, welche ursprünglich nur für Berlin bestimmt war, nach dem Ministerialreskript vom 3. April 1813 aber auch an allen andern Orten die Stelle einer allgemeinen Administrationsordnung vertreten sollte;
2. die neue Häuseradministrationsordnung für die Stadt Berlin und deren Umgegend vom 1. Sept. 1840 in drei Abschnitten:
   I. die Instruktion für die Häuseradministratoren,
   II. die Instruktion für den Häuseradministrationsinspektor;
   III. die Instruktion für die Gerichte.

Wie oben zu § 4 Allg. Verf. bemerkt, ist durch § 31 auch Abschnitt II: Instr. f. den Adm.Insp. aufgehoben;

3. Häuseradministrationsordnung für das Kreisgericht zu Breslau vom 17. Okt. 1861, eingeführt auf Grund des Reskripts vom 26. Nov. 1861;
4. Instruktion für Häuseradministratoren in Königsberg vom Jahre 1840 (der Berliner nachgebildet).

Anlage A.

Muster des Kassenbuchs.

Einnahme.						Ausgabe.					
Laufende Nr.	Tag der Einnahme.	Bezeichnung der Einnahme und des Zahlenden.	Mk.	Pf.	Seite des Kontobuchs.	Laufende Nr.	Tag der Ausgabe.	Bezeichnung der Ausgabe und des Empfängers.	Mk.	Pf.	Seite des Kontobuchs.

Anlage B.

Muster des Kontobuchs.

Quartal vom .... bis ....

Einnahme.

Laufende Nr.	Nummer des Belegs.	Soll-Einnahme. Mk.	Soll-Einnahme. Pf.	Bezeichnung der Einnahme.	Ist-Einnahme. Mk.	Ist-Einnahme. Pf.	Rest. Mk.	Rest. Pf.	Bemerkungen.	Laufende Nummer des Kassenbuchs.

Ausgabe.

Laufende Nr.	Nummer des Belegs.	Soll-Ausgabe. Mk.	Soll-Ausgabe. Pf.	Bezeichnung der Ausgabe.	Ist-Ausgabe. Mk.	Ist-Ausgabe. Pf.	Rest. Mk.	Rest. Pf.	Bemerkungen.	Laufende Nummer des Kassenbuchs.

Anlage C.

Nachweisung

über den Kassenbestand in (Bezeichnung der Sache).

Ausgefertigt am ....

Königliches Amtsgericht.

(Siegel.) N. N.

Amtsrichter (Amtsgerichtsrath).

N.

Administrationsinspektor.

Der Kassenbestand in der oben bezeichneten Sache hat betragen am		Unterschrift des Verwalters zur Bescheinigung dafür, daß der Kassenbestand thatsächlich vorhanden gewesen ist.	Bemerkungen.
1.	2.	3.	4.

Bemerkungen.

1. Das Formular ist ähnlich wie die Wechselformulare zu schraffiren.
2. Die Ausfüllung der Ueberschrift erfolgt durch den Richter selbst und die Aushändigung an den Verwalter ist aktenmäßig zu machen.
3. Der Verwalter hat an jedem 10. und 25. des Monats das Formular in Spalte 1, 2 und 3, Spalte 2 in Buchstaben auszufüllen und zwar, wenn irgend möglich, am Schluß des Tages und nachdem alle Einnahmen und Ausgaben in das Konto eingetragen worden sind. Sollten nach Feststellung des Kassenbestandes und Einschreibung desselben in die obige Nachweisung an demselben Tage noch Beträge zu vereinnahmen oder zu verausgaben sein, so ist in dem Konto neben dem betreffenden Eintrag ein diesbezüglicher kurzer Vermerk zu machen.
4. Der Administrationsinspektor hat bei jeder bei dem Verwalter allgemein, oder in der oben bezeichneten Sache speziell vorgenommenen Revision in der Spalte 4 zu vermerken: Eingesehen bei der allgemeinen (speziellen) Revision am ....
   .... N. N. Administrationsinspektor.
5. Die Nachweisung ist jeder Jahresrechnung und der Schlußrechnung als letztes Blatt anzuheften.
6. Der Verwalter hat bei Abgabe der Nachweisung rechtzeitig die Aushändigung eines neuen Formulars zu erwirken, welches vorher in der in Bemerkung 2 angegebenen Weise in der Ueberschrift auszufüllen ist.

IV.

Formulare und Beispiele

aus der Praxis der Zwangsverwaltung.

I.

Anträge auf Einleitung der Zwangsverwaltung zum Zwecke der Zwangsvollstreckung.

a) Schuldner ist eingetragener Eigenthümer.

Schönau, d. 26. Januar 1893.

Der Besitzer Franz Weiß in Schönau ist durch vorläufig vollstreckbares Urtheil des Kgl. Amtsgerichts zu K. vom 16. Januar 1893 verurtheilt, an mich 300 Mark nebst 5 % Zinsen seit dem 20. October 1892 zu zahlen.

Vollstreckbare Ausfertigung dieses dem Schuldner am 23. Januar 1893 zugestellten Schuldtitels liegt bei.

Schuldner ist eingetragener Eigenthümer des Grundstückes Schönau, Blatt 1. Ich nehme hierfür auf das bei dem Vollstreckungsgericht zu K. geführte Grundbuch Bezug und beantrage:

> wegen meiner Forderung von 300 Mark nebst 5 % Zinsen seit 20. October 1892 die Zwangsverwaltung des Grundstückes Schönau Blatt 1 einzuleiten.

Als Zwangsverwalter schlage ich den Landwirth Goebel in Schönau vor. Derselbe ist zur Uebernahme der Geschäfte des Zwangsverwalters bereit.

An das Kgl. Amtsgericht in K.

Ergebenst

Franz Schwarz,
Rentier.

b) Schuldner ist Eigenthümer, aber im Grundbuche als solcher nicht eingetragen.

Schönau, d. 20. Januar 1893.

Der Besitzer August Pieper in Schönau ist durch vorläufig vollstreckbares Urtheil des Kgl. Amtsgerichts zu K. vom 10. Februar 1892 verurtheilt, an mich 300 Mark nebst 5 % Zinsen seit dem 1. October 1891 zu zahlen.

Ausfertigung des dem August Pieper am 20. Februar 1892 zugestellten Schuldtitels, versehen mit einer auf Anordnung des Amtsgerichts in K. gegen den Besitzer Max Pieper in Schönau als allgemeinen Rechtsnachfolger des August Pieper gerichteten Vollstreckungsklausel liegt bei.

Beglaubigte Abschrift dieser Vollstreckungsklausel und der nachstehend beigefügten Erbbescheinigung des Kgl. Amtsgerichts zu K. ist dem Max Pieper zugestellt. (Vergl. Anlagen.)

Als Eigenthümer des Grundstückes Schönau Blatt 2 ist, wie das bei dem Kgl. Amtsgerichte in K. geführte Grundbuch ergiebt, derzeit noch August Pieper eingetragen. Ich überreiche jedoch eine Erbbescheinigung des Kgl. Amtsgerichts zu K., wonach Max Pieper alleiniger gesetzlicher Erbe des August Pieper ist. Er ist sonach durch Erbgang Eigenthümer des Grundstücks Schönau Blatt 2 geworden.

Ich beantrage:

wegen meiner Forderung von 300 Mark nebst 5 % Zinsen seit dem 1. October 1891 die Zwangsverwaltung des Grundstücks Schönau Blatt 2 einzuleiten.

Als Zwangsverwalter schlage ich den Landwirth Goebel in Schönau vor. Derselbe ist zur Uebernahme der Geschäfte des Zwangsverwalters bereit.

An

das Kgl. Amtsgericht

in

K.

Ergebenst

Franz Schwarz,

Rentier.

c) Schuldner ist im Besitze des Grundstücks.

Schönau, den 15. Januar 1892.

Der Besitzer Franz Schmidt in Schönau ist durch vorläufig vollstreckbares Urtheil des Kgl. Amtsgerichts zu K. vom 4. Januar 1892 verurtheilt, zur Vermeidung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück Schönau Blatt 3 an mich 300 Mark nebst 5 % Zinsen seit dem 15. October 1891 zu zahlen.

Ausfertigung des dem Franz Schmidt am 12. Januar 1892 zugestellten Schuldtitels versehen mit einer Vollstreckungsklausel liegt bei.

Schuldner befindet sich im Eigenthumsbesitz des Grundstücks, wie durch vorliegende eidesstattliche Versicherung des Gutsbesitzers K. in Schönau glaubhaft gemacht wird. Diese Urkunde genügt, da das Grundstück für meine Forderung dinglich verhaftet ist.

Ich beantrage

wegen meiner Forderung von 300 Mark nebst 5 % Zinsen seit dem 15. October 1891 die Zwangsverwaltung des Grundstückes Schönau Blatt 3 einzuleiten.

Als Zwangsverwalter schlage ich den Landwirth Goebel in Schönau vor. Derselbe ist zur Uebernahme der Geschäfte des Zwangsverwalters bereit.

Ergebenst

Franz Schwarz
Rentier.

An

das Kgl. Amtsgericht

in

K.

d) Schuldner hat das dinglich verhaftete Grundstück veräußert. Zwangsverwaltung gegen den Sonderrechtsnachfolger.

Schönau, den 1. Februar 1893.

Der Besitzer Franz Haupt in Schönau ist durch vorläufig vollstreckbares Urtheil des Kgl. Amtsgerichts zu K. vom 10. Januar 1893 verurtheilt an mich 300 Mark, ein auf Schönau Bl. 4 hypothekarisch eingetragenes Darlehn, nebst 5 % Zinsen seit dem 15. Okt. 1892 zur Vermeidung der Zwangsvollstreckung des Grundstück Schönau Bl. 4 zu zahlen.

Der Schuldner Franz Haupt hat das Grundstück nach Zustellung der dinglichen Klage an den Besitzer Franz Schmidt zu Schönau aufgelassen und ist letzterer, wie das bei dem Kgl. Amtsgericht in K. geführte Grundbuch erweist, nunmehr als Eigenthümer im Grundbuche eingetragen. Ich habe jedoch eine Vollstreckungsklausel gegen den Besitznachfolger Franz Schmidt erwirkt.

Vollstreckbare Ausfertigung des Urtheils vom 10. Januar 1893, welches dem Schuldner am 14. Januar 1893 zugestellt ist, liegt bei.

Auf der Urtheilsausfertigung befindet sich auch die auf Anordnung des Kgl. Amtsgerichtes zu K. ertheilte Vollstreckungsklausel wider den derzeitigen Eigenthümer Franz Schmidt. Demselben ist ausweislich der angehefteten Zustellungsurkunden Abschrift der gegen ihn gerichteten Vollstreckungsklausel und der Bescheinigung des Grundbuchgerichts zu K. ebenfalls zugestellt.

Ich beantrage

wegen meiner Forderung von 300 Mark nebst 5 % Zinsen vom 15. October 1892 die Zwangsvollstreckung des Grundstücks Schönau Blatt 4 einzuleiten.

Als Zwangsverwalter schlage ich den Landwirth Goebel in Schönau vor. Derselbe ist zur Uebernahme der Geschäfte des Zwangsverwalters bereit.

An

das Kgl. Amtsgericht

in

K.

Ergebenst

Franz Schwarz

Rentier.

II.

Antrag auf Einleitung der Zwangsverwaltung zur Vollziehung eines Arrestbefehls.

Schönau, den 3. Januar 1893.

Das Kgl. Amtsgericht in K. hat am 2. Januar 1893 wegen meiner Forderung von 500 Mark an den Besitzer Carl Faust in Schönau den dinglichen Arrest in das Vermögen des Schuldners angeordnet.

Ich überreiche eine Ausfertigung des Arrestbefehls, welcher dem Schuldner bisher nicht zugestellt ist. Schuldner ist eingetragener Eigenthümer des Grundstücks Schönau Blatt 5. Ich nehme hierüber auf das bei dem Kgl. Amtsgericht in K. geführte Grundbuch Bezug und beantrage

Zur Vollziehung des bezeichneten Arrestbefehls die Zwangsverwaltung des Grundstücks Schönau Blatt 5 einzuleiten.

Als Zwangsverwalter schlage ich den Landwirth Goebel in Schönau vor, welcher zur Uebernahme der Geschäfte des Zwangsverwalters bereit ist.

Gleichzeitig beantrage ich, daß durch die Gerichtsschreiberei die Zustellung des Arrestbefehls an den Schuldner Carl Faust schleunigst bewirkt werde.

Ergebenst

Franz Schwarz,
Rentier.

An

das Kgl. Amtsgericht

in

K.

III.

Antrag auf Einleitung einer Zwangsverwaltung zur Ausführung einer einstweiligen Verfügung.

Schönau, den 4. Januar 1893.

Durch einstweilige Verfügung des Kgl. Landgerichts zu K. vom 2. Januar 1893 ist die Zwangsverwaltung des dem Besitzer Karl Musolf in Schönau gehörigen Grundstücks Schönau Blatt 6 auf Grund des § 50 des Eigenthumserwerbgesetzes wegen Gefährdung meiner Sicherheit angeordnet worden.

Ich überreiche die Ausfertigung des landgerichtlichen Beschlusses, welcher dem p. Musolf bisher nicht zugestellt ist, und beantrage:

> Zur Ausführung der einstweiligen Verfügung des Kgl. Landgerichts zu K. vom 2. Januar 1893 die Zwangsverwaltung des Grundstücks Schönau Blatt 6 einzuleiten.

Als Verwalter schlage ich den Landwirth Goebel in Schönau vor, welcher zur Uebernahme der Geschäfte des Zwangsverwalters bereit ist.

Gleichzeitig beantrage ich, daß durch die Gerichtsschreiberei die Zustellung der einstweiligen Verfügung an den Schuldner Karl Musolf schleunigst bewirkt werde

Ergebenst

Franz Schwarz,
Rentier.

An

das Kgl. Amtsgericht

in

K.

IV.

Antrag eines Konkursverwalters auf Einleitung einer Zwangsverwaltung.

J., den 26. Januar 1893.

Ueber das Vermögen des Gutsbesitzers Rudolph Frey in Schönau ist am 2. Januar 1893 das Konkursverfahren eröffnet worden. Ich bin, wie die bei dem Kgl. Amtsgerichte zu K. geführten Konkursakten ergeben, zum Konkursverwalter ernannt.

Zur Konkursmasse gehört das Grundstück Schönau Blatt 7, der Gemeinschuldner Rudolph Frey ist im Grundbuche als Eigenthümer eingetragen. Ich nehme hierüber auf das bei dem Vollstreckungsgericht geführte Grundbuch Bezug und beantrage:

die Zwangsverwaltung des Grundstücks Schönau Blatt 7 einzuleiten.

Als Verwalter schlage ich den Landwirth Goebel in Schönau vor, welcher zur Uebernahme der Geschäfte des Zwangsverwalters bereit ist.

Ergebenst

Kühn,
Konkursverwalter.

An

das Kgl. Amtsgericht

in

K.

Amtliches Formular.

Aktenzeichen.

L. Nr. 8. 1893.

Einleitungsbeschluß.

Zwangsverwaltung zum Zwecke der Zwangsvollstreckung.

Beschluß.

Auf Antrag des Rentiers Franz Schwarz zu Schönau,
Gläubigers,
gegen den Besitzer Franz Weiß zu Schönau,
Schuldner,
wird wegen der Forderung des ersteren von 300 M. (dreihundert Mark) nebst fünf vom Hundert Zinsen seit 20. Oktober 1892 aus dem vorläufig vollstreckbaren Urtheil des Königlichen Amtsgerichts zu K. vom 16. Januar 1893 das Verfahren der Zwangsverwaltung des im Grundbuche von Schönau — Blatt 1 — eingetragenen, in Schönau belegenen Grundstücks eingeleitet.

Das Grundstück wird zu Gunsten des Gläubigers wegen der bezeichneten Forderung in Beschlag genommen.

Der Schuldner hat sich jeder Einmischung in die Geschäftsführung des Verwalters, sowie jeder Verfügung über die Einkünfte des Grundstücks zu enthalten.

Soweit zu den Einkünften des Grundstücks Leistungen dritter Personen gehören, wird diesen die fernere Leistung an den Verwalter aufgegeben.

Als Verwalter wird Herr Landwirth Goebel in Schönau ernannt.

K., den 26. Januar 1893.

Königliches Amtsgericht.

gez. Schnelle.

Zwangsverwaltung. — Einleitungsbeschluß.
(§§ 16, 139, 140 d. Ges. v. 13. Juli 1883.)
Marienwerder.

Aktenzeichen.

L. Nr. 1. 1893.

Einleitungsbeschluß.

Zwangsverwaltung zur Vollziehung eines Arrestbefehls.

Beschluß.

Auf Antrag des Rentiers Franz Schwarz in Schönau,
Gläubigers,
gegen den Besitzer Carl Faust in Schönau,
Schuldner,
wird wegen der Forderung des ersteren von 500 Mark zur Vollziehung des Arrestbefehls des Kgl. Amtsgerichts zu K. vom 2. Januar 1893 das Verfahren der Zwangsverwaltung des im Grundbuche von Schönau Blatt 5 eingetragenen, in Schönau belegenen Grundstücks eingeleitet.

Das Grundstück wird zu Gunsten des Gläubigers wegen der bezeichneten Forderung in Beschlag genommen.

Der Schuldner hat sich jeder Einmischung in die Geschäftsführung des ernannten Verwalters, sowie jeder Verfügung über die Einkünfte des Grundstücks zu enthalten.

Soweit zu den Einkünften des Grundstücks Leistungen dritter Personen gehören, wird diesen die fernere Leistung an den Verwalter aufgegeben.

Als Verwalter wird Herr Landwirth Goebel in Schönau ernannt.

K., den 3. Januar 1893.

Königliches Amtsgericht.
gez. Schnelle.

Aktenzeichen.

L. Nr. 2. 1893.

Einleitungsbeschluß.

Zwangsverwaltung zur Ausführung einer einstweiligen Verfügung.

Beschluß.

Auf Antrag des Rentiers Franz Schwarz zu Schönau,
Gläubigers,
gegen den Besitzer Carl Musolf zu Schönau,
Schuldner,
wird zur Ausführung der vom Kgl. Landgerichte zu K. am 2. Januar 1893 erlassenen einstweiligen Verfügung das Verfahren der Zwangsverwaltung des im Grundbuche von Schönau Blatt 6 eingetragenen, in Schönau belegenen Grundstücks eingeleitet.

Das Grundstück wird zu Gunsten des Gläubigers in Beschlag genommen.

Der Schuldner hat sich jeder Einmischung in die Geschäftsführung des ernannten Verwalters, sowie jeder Verfügung über die Einkünfte des Grundstücks zu enthalten.

Soweit zu den Einkünften des Grundstücks Leistungen dritter Personen gehören, wird diesen die fernere Leistung an den Verwalter aufgegeben.

Als Verwalter wird Herr Landwirth Goebel in Schönau ernannt.

K., den 4. Januar 1893.

Königliches Amtsgericht.

gez. Schnelle.

Amtliches Formular.

Aktenzeichen.

L. Nr. 7. 1893.

Einleitungsbeschluß.

Zwangsverwaltung auf Antrag des Konkursverwalters.

Beschluß.

Auf Antrag des Verwalters in dem Konkursverfahren über das Vermögen des Gutsbesitzers Rudolph Fild zu Schönau wird das Verfahren der Zwangsverwaltung des im Grundbuche von Schönau Blatt 7 eingetragenen, zu Schönau belegenen Grundstücks eingeleitet.

Soweit zu den Einkünften des Grundstücks Leistungen dritter Personen gehören, wird diesen die fernere Leistung an den Verwalter aufgegeben.

Als Verwalter wird Herr Landwirth Goebel in Schönau ernannt.

K., den 26. Januar 1893.

Königliches Amtsgericht.
gez. Schnelle.

Zwangsverwaltung auf Antrag des Konkursverwalters. — Einleitungsbeschluß.
(§§ 139, 180 d. Ges. v. 13. Juli 1883.)
Marienwerder.

Uebergabeverhandlung.

Verhandelt

Schönau, den 1. August 1892.

In Sachen betreffend die Zwangsverwaltung des im Grundbuche von Schönau Nr. 20 verzeichneten in Schönau belegenen Grundstücks des Besitzers Franz Grün (Aktenz. L. 10/92) hatte sich zufolge Auftrags des Kgl. Amtsgerichts zu K. vom 30. Juli 1892 der Unterzeichnete hierher begeben, um das Grundstück dem ernannten Verwalter Herrn Landwirth Goebel aus Schönau zur Verwaltung und Erhebung der Einkünfte zu übergeben.

Es wurden anwesend getroffen:

1. der Schuldner Besitzer Franz Grün,
2. der Landwirth Goebel,
3. der betreibende Gläubiger Rentier Franz Schwarz, sämmtlich von hier.

Dem Schuldner wurde der Einleitungsbeschluß des Kgl. Amtsgerichts zu K. vom 30. Juli 1892 zugestellt.

Der Landwirth Goebel wurde hierauf gemäß dem Auftrage des Kgl. Amtsgerichts an Eidesstatt als Verwalter von Schönau Blatt 20 verpflichtet.

Nunmehr wurde der Schuldner, Besitzer Grün, aufgefordert, Risse, Karten, Urkunden und andere Schriften, welche zur näheren Kenntniß des Grundstücks oder zur Begründung der Gerechtsame desselben dienen, vorzulegen. Nachdem der p. Grün eine Gutskarte (Copie der vom Conducteur Radtke im Jahre 1857 gefertigten Separationskarte) ferner eine Copie der Katasterkarte, die in seinem Besitze befindlichen Steuerbuchsauszüge vorgelegt, wurde zur Besichtigung des Grundstücks geschritten.

Das Grundstück Schönau Blatt 20 hat nach dem Kataster und dem Grundbuche (ausweislich der Grundakten) einen Flächeninhalt von 500 Hektaren. Es wird begrenzt:

nördlich: von dem Weitsee,
östlich: von der Landstraße nach Külpin,

westlich: von den Ländereien des Gutsbesitzers Schönmilch,
südlich: von der Kgl. Forst, Schutzbezirk Offenberg.

Die Grenzen sind, nach der Versicherung des Schuldners, nirgends streitig. Bei der Beschreitung der Grenzen ergiebt sich auch, daß überall hinlängliche Grenzmerkmale vorhanden sind.

a) Die Beschaffenheit des Grundstücks.

Das Grundstück Schönau Blatt 20 wird landwirthschaftlich genutzt. (In Betreff eines vermietheten Hauses und zweier verpachteten Parzellen vgl. später zu d). Zu dem Grundstück gehören 2 Hektare Forst, 10 Hektare Wasser, 70 Hektare Weide, 10 Hektare Garten- und Gemüseland, 400 Hektare Acker, wovon jedoch nur etwa die Hälfte bestellt ist, ferner 8 Hektare Wiese.

Der Acker ist bestellt im Umfange von 100 Hektaren mit Roggen, 40 Hektaren mit Kartoffeln, 20 Hektaren mit Hafer, 20 Hektaren mit Erbsen, 18 Hektaren mit Lupinen. Die Roggenernte steht bevor.

Von dem Roggen ist ein Stück im Umfange von einem Morgen auf dem Halme für den Kaufmann H. in B. gepfändet. Der Schuldner und der Verwalter sind der Ansicht, daß die Pfändung früher als einen Monat vor der gewöhnlichen Zeit der Reife erfolgt sei, sie wollen deshalb bei dem Vollstreckungsgerichte unter Berufung auf § 714 Satz 2, 685 C.P.O. Anträge auf Aufhebung der Pfändung stellen.

An abgesonderten Früchten sind vorhanden:

15 Scheffel Kartoffeln,
20 Scheffel ausgedroschener Hafer,
8 Scheffel Wicken,
10 Scheffel Erbsen.

Ferner an Gutserzeugnissen: 30 Bund Heu, 150 Bund Roggenstroh und 100 Bund Haferstroh.

Sämmtliche Früchte und Vorräthe sind erforderlich, um die Wirthschaft bis zur nächsten Ernte fortzusetzen, sie sind deshalb gesetzlich als Zubehör des

Grundstücks zu erachten und werden demnach den unter c) aufgeführten Zubehörungen des Grundstücks zuzuzählen sein.

Folgende Gebäude sind vorhanden:

1. ein herrschaftliches Wohnhaus, massiv unter Ziegeldach, in gutem Bauzustande,
2. ein Insthaus, mit Strohdach, aus Fachwerk,
3. eine Scheune, ebenso erbaut,
4. ein Viehstall ebenso erbaut,
5. ein Schweinestall, ebenso,
6. ein Pferdestall, ebenso.

An der Landstraße nach Külpin befindet sich ferner:

7. ein massives Wohnhaus unter Ziegeldach, welches zur Zeit vermiethet ist (vgl. unten zu d).

Die vorhandenen Gebäude sind sämmtlich bei der Provinzialfeuersocietät in B. gegen Feuersgefahr versichert. Die Police wird von dem Schuldner vorgelegt, die ferner vorgelegten Quittungen ergeben, daß Feuerversicherungsbeiträge bis zum 1. October 1892 bezahlt sind. Dem Verwalter wird zur Pflicht gemacht, diese Beiträge fortan pünktlich an Stelle des Schuldners zu entrichten.

Ausbesserungsbedürftig ist das Insthaus und die Scheune. An dem ersteren ist das Dach, an dem letzteren das Fachwerk beschädigt. Zur Ausbesserung wird ein Kostenaufwand von zusammen 60 Mark genügen.

Der Verwalter wird im Uebrigen in Betreff der Ausbesserungen auf § 12 Allg. Verf. verwiesen.

b) Die bisherige Art der Benutzung.

Der Schuldner Franz Grün hat das Grundstück Schönau Blatt 20 bisher selbst landwirthschaftlich benutzt, nur ein Haus, eine Parzelle behufs Ausschachtung eines Thonlagers und eine Ackerparzelle im Umfange von 2 Hektaren (vgl. zu d) sind vermiethet bezw. verpachtet.

c) Die beweglichen Zubehörungen des Grundstücks.

Es werden vorgefunden:

I. lebendes Inventar:

1. zehn Pferde,
2. fünf Kühe,

3. vier Kälber,
4. acht Schweine.

II. todtes Inventar:
1. ein Personenwagen,
2. acht Arbeitswagen,
3. 36 Arbeitsgeschirre,
4. 40 Pflüge,
5. 30 Eggen,
6. eine Häckselmaschine,
7. eine Dreschmaschine,
8. vierzig Getreidesäcke.

Der Schuldner und der anwesende Pächter Carl Schmidt erklären:

Die schwarze Stute ist Eigenthum des Letzteren, und auf Bitten desselben in dem Viehstalle des Guts eingestellt.

Der betreibende Gläubiger will das Eigenthumsrecht des p. Schmidt nicht anerkennen. Es wird deshalb dem Letzteren anheim gegeben, seine Eigenthumsansprüche bei dem Gerichte geltend zu machen.

Was die Dreschmaschine angeht, so weist der Schuldner durch Vorlegung eines Miethsvertrages nach, daß er dieselbe lediglich von der Maschinenfabrik X. in K. gemiethet, und dieselbe Eigenthümerin der Maschine sei. Der betreibende Gläubiger erkennt die Richtigkeit dieser Behauptung an, es wird deshalb von einer Beschlagnahme der Dreschmaschine Abstand genommen.

Der Schuldner erklärt ferner:

Der Personenwagen, welcher zu wirthschaftlichen Zwecken (Reisen nach der Stadt, zum Arzt u. s. w.) verwendet wird, ist von mir an den Kaufmann H. in B. verkauft, ihm auch übergeben, indessen noch nicht fortgeholt.

Der Schuldner wird bedeutet, daß auch das veräußerte und übergebene Zubehör, so lange dasselbe vom Grundstück noch nicht räumlich getrennt sei, der Beschlagnahme unterliegt, eine Fortschaffung des Wagens deshalb nunmehr nicht mehr zulässig sei.

Der Schuldner erklärt ferner:

Die Häckselmaschine ist für den Kaufmann H. in B. am 20. Juli 1892 gepfändet wie die an der Maschine befindlichen Pfandzeichen ergeben. Der Verwalter erwidert, daß die Maschine zum Wirthschafts-

betriebe unentbehrlich sei, daß er daher bei dem Vollstreckungsgerichte gemäß § 685 C.P.O. Einwendungen gegen die Art und Weise der Zwangsvollstreckung erheben und die Aufhebung der Pfändung nachsuchen werde.

Der Schuldner erklärt sodann:

Zu dem Grundstücke gehören zwei Fohlen, welche bei dem Besitzer Weiß nur in Weide gegeben sind. Der Verwalter wird veranlaßt, die Rückgabe herbeizuführen.

Zu den beweglichen Zubehörungen treten hinzu:

Die zu a erwähnten abgesonderten Früchte als Vorräthe von Gutserzeugnissen, welche zur Fortsetzung der Wirthschaft bis zur nächsten Ernte erforderlich sind.

Der Schuldner erklärt:

Von den vorhandenen Kartoffelvorräthen sind 10 Scheffel an den Kaufmann H. in B. verkauft und demselben auch übergeben, indessen noch nicht fortgeholt.

Schuldner wird bedeutet, daß die unentbehrlichen Vorräthe gesetzlich die Eigenschaft des Zubehörs haben und dem Beschlagnahmerecht des betreibenden Gläubigers unterliegen, da sie von dem Grundstück räumlich nicht getrennt sind. Der Verwalter wird hiernach die Fortschaffung der veräußerten Kartoffeln nicht gestatten.

d) Die bestehenden Pacht- und Miethverhältnisse.

1. Die Parzelle 17/2 in einem Umfange von 4, 13, 20 Hektaren ist nach der Angabe des Schuldners an den Pächter Carl Schmidt verpachtet. Der unterzeichnete Beamte des Gerichts stellte fest, daß der p. Schmidt sich seit dem 1. April 1892 im Besitze der Parzelle befindet, von einer Uebergabe derselben an den Verwalter ist deshalb Abstand genommen.

Der Pächter legt den Pachtvertrag vom 10. März 1892 vor, inhaltsdessen ein jährlicher Pachtzins von 80 Mark in vierteljährlichen Postnumerationsraten am 1. Juli, 1. Oktober, 1. Januar und 1. April jedes Jahres zu entrichten ist. Der Pachtvertrag ist auf zwei Jahre mit halbjährlicher Kündigungsfrist ge-

schlossen, bei nicht pünktlicher Pachtzinszahlung soll dem Verpächter jedoch das Recht zustehen, sofortige Räumung verlangen zu dürfen. Eine Pachtcaution ist nicht bestellt.

Der Pächter legt eine Quittung des Schuldners vor, wonach die am 1. Juli fällig gewesene Pachtrente von 20 Mark bezahlt ist. Der Schuldner erkennt die Zahlung als richtig an. Der Pächter legt ferner eine Benachrichtigung des Schuldners vor, wonach derselbe die am 1. Oktober und 1. Januar k. J. fällig werdenden Pachtraten an den Kaufmann H. in B. abgetreten habe. Der betreibende Gläubiger nimmt hiervon Kenntniß, er behält sich vor, als Realgläubiger gemäß § 31 Eig.Erw.Ges. die Unwirksamkeit der Abtretung der Januarrate geltend zu machen. Der Verwalter wird auf § 8 Allg. Verf. verwiesen.

2. Ein an der Landstraße nach Külpin belegenes einstöckiges massives Wohnhaus, unter Ziegeldach, ist an den Rentier Maximilian Faust vermiethet. Das Gebäude enthält vier Stuben, Küche, zwei Kammern, einen Hausboden. Der Miether hat am 1. Juli d. J. das Miethshaus bezogen. Er legt den am 10. Juni d. J. errichteten Miethsvertrag vor. Danach ist der Vertrag für die Zeit vom 1. Juli 1892 bis 1. Juli 1893 geschlossen, ein jährlicher Miethszins von 100 Mark in vierteljährlichen Pränumerationsraten am 1. Juli, 1. Oktober, 1. Januar und 1. April jedes Jahres zu entrichten. Bei nicht pünktlicher Zahlung ist der Miether zur sofortigen Räumung verpflichtet. Die am 1. Juli fällig gewesene Miethsrente ist nach Angabe des Miethers und Schuldners bezahlt. Eine Quittung kann hierüber nicht vorgelegt werden. Der Verwalter wird die erforderlichen Feststellungen treffen und eventuell nach § 7 Allg. Verf. verfahren. Der Miether legt jedoch einen ihm am 25. Juli d. J. zugestellten Beschluß des Kgl. Amtsgerichts zu K. vor, wonach der Miethszins für die Zeit vom 1. Oktober 1892 bis zum 1. Juli 1893 wegen einer Forderung des Kaufmanns H. in B. von 90 Mark gepfändet ist. Der Verwalter nimmt hiervon Kenntniß. Der betreibende Gläubiger behält sich die Geltendmachung seiner Rechte als Realgläubiger gemäß § 31 Eig.Erw.Ges. vor.

3. Eine Parzelle von $1/2$ Morgen ist dem Ziegler

Georg Neumann behufs Ausschachtung des auf der Parzelle befindlichen Thonlagers zur Ziegelfabrikation gegen Entgelt auf die Dauer zweier Jahre überlassen. Der p. Neumann ist auf der Parzelle anwesend, er legt den Vertrag vom 1. Juni 1892 vor, und behauptet, unter Zustimmung des Schuldners, den vereinbarten Entgelt von 300 Mark bei Abschluß des Vertrages an den Schuldner bezahlt zu haben. Der betreibende Gläubiger behält sich, da nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts der Vertrag als ein Pachtvertrag anzusehen ist, die Geltendmachung seiner Rechte aus § 31 Eig.Erw.Ges. vor, der Verwalter wird auf § 8 Allg. Verf. verwiesen.

e) Die nach § 148 Abs. 2 des Ges. v. 13. Juli 1883 aus den Einkünften ohne weiteres Verfahren zu berichtigenden Leistungen.

1. Zur Bewirthschaftung des Grundstücks wird folgendes Gesinde gehalten:

a) ein Hofmann,
b) vier Knechte,
c) drei Mägde,
d) ein Kuhhirt.

An laufenden Beträgen an Lohn, Kostgeld und anderen Dienstbezügen haben dieselben zu beanspruchen:

a) Der Hofmann A. (Vor- und Zuname) Lohn seit dem 1. Juli d. J. (dem letztverflossenen Fälligkeitstermine vor der ersten Beschlagnahme) 75 Mark.

b) Die Knechte B. C. D. E. (Vor- und Zuname) Lohn seit 1. Juli d. J. je 25 Mark.

c) Die Mägde F. G. H. (Vor- und Zuname) Lohn seit dem 1. Juli d. J. je 18 Mark.

d) Der Kuhhirt J. (Vor- und Zuname) baarer Lohn seit dem 1. Juli d. J. 10 Mark,
ferner 5 Scheffel Kartoffeln,
3 Scheffel Roggen,
1 Scheffel Erbsen,
1 Warpanzug.

Zur Bewirthschaftung des Grundstücks sind ferner im dauernden Dienste des Besitzers:

Der Gärtner K.,
der Förster L.,
der Gutsschmied M.

Sie haben an laufendem Lohn, Kostgeld und anderen Dienstbezügen zu beanspruchen:

a) der Gärtner K.:
Lohn seit dem 1. Juli d. J.: 75 Mark;

b) der Förster L.:
Lohn seit dem 1. Juli d. J.: 75 Mark;
und ferner
10 Scheffel Kartoffeln, 8 Scheffel Roggen;

c) der Gutsschmied M.:
Lohn seit dem 1. Juli d. J.: 80 Mark;
und ferner
10 Scheffel Kartoffeln, 8 Scheffel Roggen, 2 einspännige Fuhren Klobenholz.

2. Auf dem Grundstücke lasten an direkten Abgaben, welche zu der Staatskasse fließen:

a) Grundsteuer:
jährlicher Betrag (einzurücken).

b) Gebäudesteuer:
jährlicher Betrag (einzurücken).

Die laufenden Abgaben betragen:

a) an Grundsteuer ......
b) an Gebäudesteuer ......

3. Auf dem Grundstück haften an gemeinen Lasten:

a) Beiträge zu öffentlichen Wegebauten:
hiervon laufender Beitrag ....

b) Beiträge zur Wiesenmeliorationsgenossenschaft:
hiervon laufender Beitrag ....

Nachdem diese Feststellung getroffen, wurde den zu Leistungen Verpflichteten, nämlich:

a) dem Pächter Carl Schmidt,
b) dem Rentier Maximilian Faust,
c) dem Ziegler Georg Neumann,

die Beschlagnahme des Grundstücks und seiner Einkünfte bekannt gemacht, sie werden darauf hingewiesen, daß eine Zahlung an dem Schuldner fortan der Gültigkeit ermangele.

Dem anwesenden Gesinde, sowie den Wirthschafts- und Forstbeamten 2c. wird eröffnet, daß der Verwalter fortan die Rechte der Gutsherrschaft auszuüben habe, und sie seinen Befehlen und Anordnungen unbedingt Folge zu leisten haben.

Dem Verwalter wird hierauf das Grundstück

Schönau Blatt 20 zur Verwaltung und Erhebung der Einkünfte übergeben.

Der Verwalter erklärt:

Ich werde unverzüglich gemäß § 11 Allg. Verf. eine Berechnung anstellen: in Betreff derjenigen Ausgaben, welche nöthig werden und aus sicheren Einnahmen der laufenden Pacht-, Mieth- oder Wirthschaftsperiode nicht gedeckt werden können, damit seitens des betreibenden Gläubigers für einen ausreichenden Verwaltungsvorschuß gesorgt werde.

Desgleichen werde ich gemäß § 2 Allg. Verf. berichten, welche Wohnräume als für den Schuldner und dessen Familie unentbehrlich und für die Verwaltung nicht erforderlich, dem Schuldner belassen werden können.

Als Vergütung beanspruche ich für den Tag 5 Mark.

Der betreibende Gläubiger hält diesen Betrag für angemessen.

Der Schuldner giebt keine Erklärung ab.

Das Protokoll ist hierauf von sämmtlichen Personen, mit welchen verhandelt ist, unterschrieben, mit Ausnahme des Gutsschmieds M., welcher sich vor der Unterschrift entfernt hatte. Die Unterzeichnung ist nach vorgängiger Vorlesung und nach vorgängiger Genehmigung erfolgt.

(Unterschriften).

Geschlossen

Nickel,
Aktuar.

Amtliches Formular.

Aktenzeichen.

L. Nr. 8. 1893.

Zulassung des Beitritts.

Beschluß.

Auf Antrag des Rentiers Franz Siewert zu Schönau,
Gläubigers,
gegen den Besitzer Franz Weiß zu Schönau,
Schuldner,
wird wegen der Forderung des ersteren von 300 M. (dreihundert Mark) nebst fünf vom Hundert Zinsen seit 20. Oktober 1892 aus dem vorläufig vollstreckbaren Urtheil des Königlichen Amtsgerichts zu K. vom 16. Januar 1893 der Beitritt des Gläubigers zu dem bereits eingeleiteten Verfahren der Zwangsverwaltung des im Grundbuche von Schönau Blatt 1 eingetragenen, in Schönau belegenen Grundstücks zugelassen.

Das Grundstück wird zu Gunsten des Gläubigers wegen der bezeichneten Forderung in Beschlag genommen.

Der Schuldner hat sich jeder Einmischung in die Geschäftsführung des bestellten Verwalters, sowie jeder Verfügung über die Einkünfte des Grundstücks zu enthalten.

Soweit zu den Einkünften des Grundstücks Leistungen dritter Personen gehören, wird diesen die fernere Leistung an den Verwalter aufgegeben.

Als Verwalter ist Herr Landwirth Goebel in Schönau ernannt.

K., den 30. Januar 1893.

Königliches Amtsgericht.
gez. Schnelle.

Zwangsverwaltung. — Zulassung des Beitritts.
(§§ 139, 140 des Ges. v. 13. Juli 1883.)
Marienwerder.

Amtliches Formular.

Aktenzeichen.

L. Nr. 8. 1893.

Zahlungsverbot an Drittschuldner.

Beschluß.

Im Wege der Zwangsvollstreckung gegen den Besitzer Franz Weiß zu Schönau ist die Zwangsverwaltung des im Grundbuche von Schönau Blatt 1 eingetragenen, in Schönau belegenen Grundstücks eingeleitet und dem Besitzer des bezeichneten Grundstücks jede Verfügung über die Einkünfte untersagt.

Soweit diese Einkünfte in einer von Ihnen zu bewirkenden Leistung, insbesondere in Pacht- und Miethzinsen bestehen, dürfen Sie dieselben auch insoweit, als sie bereits fällig sind, nicht mehr an den Besitzer abführen. An dessen Stelle tritt der ernannte Verwalter, Herr Landwirth Goebel in Schönau.

K., den 26. Januar 1893.

Königliches Amtsgericht.
gez. Schnelle.

Zwangsverwaltung. — Zahlungsverbot an Drittschuldner.
(§ 143 Abs. 3 d. Ges. v. 13. Juli 1883.)
Marienwerder.

Amtliches Formular.

Aktenzeichen.

L. Nr. 8. 1893.

Termin zur Feststellung des Vertheilungsplanes.

Verfügung.

In dem gegen den Besitzer Franz Weiß zu Schönau eingeleiteten Verfahren der Zwangsverwaltung des im Grundbuche von Schönau Blatt 1 auf den Namen des Besitzers Franz Weiß eingetragenen Grundstücks ist zur Feststellung des Planes über Vertheilung der Einkünfte des bezeichneten Grundstücks Termin auf den 20. März 1893, Vormittags 9 Uhr, vor dem Königlichen Amtsgerichte hierselbst Zimmer 33 anberaumt worden.

K., den 27. Februar 1893.

Königliches Amtsgericht.
gez. Schnelle.

Zwangsverwaltung. — Termin zur Feststellung des Vertheilungsplanes.
(§ 149 Abs. 2 d. Ges. v. 13. Juli 1883.)
Marienwerder.

Amtliches Formular.

Aktenzeichen.

L. Nr. 8 1893.

Termin zur Vorlegung der Rechnung.

Verfügung.

In dem gegen den Besitzer Franz Weiß

zu Schönau

eingeleiteten Verfahren der Zwangsverwaltung des im Grundbuche von Schönau Blatt 1 auf den Namen des Franz Weiß eingetragenen Grundstücks ist zur Vorlegung der Schluß-Rechnung des Verwalters Termin auf den 1. Mai 1893, Vormittags 9 Uhr, vor dem Königlichen Amtsgerichte hierselbst Zimmer 33 anberaumt worden.

K., den 18. April 1893.

Königliches Amtsgericht.
gez. Schnelle.

Zwangsverwaltung. — Termin zur Vorlegung der Rechnung.
(§ 144 Abs. 3 d. Ges. v. 13. Juli 1883.)
Marienwerder.

Nachträge.

---

1. Seite 17 zu b. In Betreff des § 31 Eig.Erw.Ges. siehe noch das Urtheil des Reichsgerichts vom 23. April 1892 in Jur. Wochenschr. 1892 S. 306.

2. S. 20 zu b. Ebenso Pollack in der Zeitschrift für Gerichtsvollzieher 1888 S. 112 in Betreff der Befugniß des Konkursverwalters, die Rechte des Schuldners aus § 715 C.P.O. geltend zu machen.

3. S. 25 zu c. Jäckel Note 3 zu § 143 (dritte Aufl.) ist der Ansicht, daß eine entsprechende Anwendung des § 18 dahin führen müsse, als Zwangsverwaltungsvermerk einzutragen; „Die Zwangsverwaltung ist beantragt", wenn auch zugegeben werden müsse, daß der Schutz, welchen dieser Vermerk gewähre, nicht recht ausreiche. Ich glaube jedoch an der auch in meiner „Zwangsverwaltung" S. 45 ff. vertheidigten Ansicht festhalten zu müssen. Nicht der Antrag auf Einleitung der Zwangsverwaltung, sondern die Beschlagnahme soll zur Kenntniß des Erwerbers des Grundstücks oder eines dringlichen Rechts gebracht werden, die Eintragung des Antrags ist deshalb bedeutungslos und m. E. nicht geeignet, die Wirkung zu erzeugen, daß mit Rücksicht auf die Publicität des Grundbuchs die Kenntniß der Beschlagnahme fingirt wird.

4. S. 51 Zeile 12 von unten. Ueber Grund und Ziel des Verwaltungs- und Verfügungsrechts des Konkursverwalters verbreitet sich ein Urtheil des Reichsgerichts vom 30. Mai 1892 in Entsch. Bd. 29 S. 80, welches auch für die Zwangsverwaltung maßgebende Grundsätze enthält. Darnach hat das Verwaltungs- und Verfügungsrecht Grund und Ziel in dem Befriedigungsrecht der Konkursgläubiger, hieraus ergebe sich, daß dem Verwalter untersagt sei, Bestandtheile der Konkursmasse ohne alle Gegenleistung schenkungsweise hinzugeben, Forderungen schenkungsweise zu erlassen, wogegen die Ungültigkeit eines vergleichsweisen Erlasses hieraus nicht gefolgert werden könne. Das Reichsgericht

verweist hierbei auf ein in Jur. Wochenschr. 1886 S. 186 mitgetheiltes Urtheil vom 10. Mai 1886.

4a. Zu S. 53, 54. Hinsichtlich der Gewährleistungspflicht aus Verträgen des Verwalters vgl. Eccius bei Rassow-Küntzel 36 S. 898 ff.

5. S. 61. Die eingehendste Untersuchung über den Parteibegriff nach der Civilprozeßordnung, siehe bei Wach, Handbuch des Civilprozesses S. 288 ff., 518 ff., s. ferner Urtheil des Reichsgerichts vom 20. Juni 1884 in Entsch. Bd. 12 S. 398 ff., über die prozeßrechtliche Stellung des Verwalters ferner: Eccius im preuß. Privatrecht I S. 798 und in Rassow-Küntzel 36 S. 897. Eine sehr gründliche und ungemein anregende Untersuchung über den Parteibegriff enthält ferner der 17. Band der von Schultzenstein und Vierhaus herausgegebenen Zeitschrift für deutschen Civilprozeß: „Stegemann, die Parteien im Prozeß" auch im Sonderabdruck, Berlin 1892. Vgl. hierüber die Besprechung von M. Levy in Rassow-Küntzel Bd. 37 S. 173 ff.

6. S. 69 zu 3. Der Ansicht von Krech und Fischer, daß Dritten gegenüber die Ueberschreitung der gerichtlichen Anweisung einen Einfluß auf die Gültigkeit der Handlung nicht ausübe, tritt Jäckel in der dritten Auflage der Immobilienordnung bei, er verneint die Anwendbarkeit der §§ 91, 96 I 13, weil die Anweisung nicht die Bedeutung einer die Vollmacht erweiternden oder beschränkenden Willenserklärung des Machtgebers habe (vgl. S. 510 hinter § 3 Allg. Verf. daselbst). Ich glaube jedoch, an meiner gegentheiligen Auffassung festhalten zu sollen. Nach der Absicht des Gesetzes vom 13. Juli 1883 kann es keinem Zweifel unterliegen, daß in Ansehung der Verwaltung die Selbständigkeit des Verwalters durch die gerichtliche Anweisung eingeschränkt werden kann. (S. oben S. 71). Ist eine solche Einschränkung erfolgt, so treten die Wirkungen ein, welche das bürgerliche Recht an die Ueberschreitung des Auftrags knüpft.

7. S. 80 zu 10. Ueber die Kassenbestandsnachweisung nach der Allgemeinen Verfügung vom 7. März 1892 vgl. § 20 derselben, ferner oben S. 120, Bemerkungen zu § 4 Allg. Verf. und das amtliche Muster S. 180.

8. S. 94 zu § 28. Patronatslasten gehören zu den gemeinen Lasten im Sinne des § 28 Ges. vom 13. Juli 1883. Urtheil des Reichsgerichts vom 26. März 1892 bei Rassow-Küntzel Bd. 36 S. 1110.

9. S. 97 zu b. Der überzeugenden Ausführung Kurlbaum's (gegen das Reichsgericht) ist Jäckel (in der dritten Aufl.) S. 279 zu § 56 ebenfalls beigetreten.

10. S. 99 zu f. Die Bedenken gegen den vom Reichsgericht aufgestellten Grundsatz theilt auch Jäckel (dritte Aufl. S. 184 zu § 24).

11. S. 103. Ueber die Bedeutung des § 150 Abs. 2 Ges. vom 13. Juli 1883 hat sich das Reichsgericht unter Billigung der im Ur-

theile vom 23. November 1889 in Entsch. Bd. 25 S. 237 aufgestellten Grundsätze in einem bei Rassow — Küntzel Bd. 36 S. 1115 mitgetheilten Urtheile vom 2. Januar 1892, wie folgt, ausgesprochen: „Nach Ertheilung des Zuschlags sollen nicht zwei gesonderte Verfahren neben einander fortbestehen, sondern das Zwangsverwaltungs- in das Zwangsversteigerungsverfahren übergehen, vorbehaltlich der Rechte der Gläubiger des Zwangsverwaltungsverfahrens auf die in demselben erzielten Einkünfte, und die Befriedigung dieser Ansprüche ist fortan durch den Richter im Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen, ohne Unterschied, ob der Erlös von neuerstandenen Einkünften oder die Einkünfte in Natur abgeliefert sind.

Vgl. hierzu die Ausführungen von Jäckel (3. Auflage) zu § 150 Abs. 2 (S. 525), woselbst unter Bezugnahme auf das bei Rassow — Küntzel Bd. 32 S. 398 mitgetheilte Urtheil des Reichsgerichts hervorgehoben wird, daß der Verwalter trotz des Zuschlags das Recht und die Pflicht habe, die bis zum Zuschlage fällig gewordenen Miethszinsen noch einzuziehen und etwa in Natur vorhandene Gutseinkünfte zu versilbern. So würden die noch nicht vertheilten Einkünfte des § 150 Abs. 2 in baares Geld umgesetzt und demnächst zur Versteigerungsmasse abgeführt. Im Uebrigen hält Jäckel die Ansicht von Senst (Zeitschrift für Gerichtsvollz. 1891 S. 52), daß § 150 Abs. 2 seinem Wortlaute nach nur auf die vorhandene baare Revenüenmasse bezogen werden könne, für zutreffend. Die Richtigkeit der Senstschen Ansicht folgt allerdings vor allem daraus, daß von einer Vertheilung der Einkünfte nur bei einer baar vorhandenen Masse die Rede sein kann.

12. S. 111 e. Der landschaftliche Kreditverband haftet bei der Sequestation eines bepfandbrieften Gutes nicht für ein Versehen des Sequesters. Urtheil des Reichsgerichts in Entsch. Bd. 29 S. 233. Zur Begründung ist gesagt: Der Anspruch des Klägers gegen die Landschaft würde nur dann berechtigt sein, wenn die Stellung des Sequesters in dem landschaftlichen Organismus eine solche wäre, daß die Korporation sich seine Handlungen als ihre eigenen anrechnen lassen müßte. Dieses ist zu verneinen. Der Sequester gehört nicht zu den angestellten Beamten der Landschaft, ja nicht einmal zu den Mitgliedern derselben, die Thätigkeit des Sequesters bei der Sequestration ist vielmehr die eines Gehilfen im Sinne des § 46 I 13 Allg. Landrechts.

13. S. 128 Zeile 2 von oben. Auch in dem Urtheile vom 3. December 1892 (mitgetheilt in Jur. Wochenschr. 1893 S. 71) hält das Reichsgericht an der wiederholt ausgesprochenen Ansicht fest, daß zum Hauptgegenstande eines Pachtvertrages auch solche Nutzungen gemacht werden können, die mit einer Verminderung der Substanz verbunden sind. (Fall, in welchem gegen Entgelt ein Terrain mit der darauf befindlichen Sandgrube zu dem Zwecke abgetreten ist, davon Sand und Kies in unbeschränkter Menge abfahren zu lassen).

14a. S. 141 oben. Das Urtheil des Reichsgerichts ist nunmehr auch in Entsch. in Strafsachen 23 S. 343 ff. mitgetheilt, vgl. die eingehende Begründung daselbst.

14b. S. 141 Zeile 6 von unten. Ebenso entschieden in dem bei Rassow — Küntzel Bd. 36 S. 1089 mitgetheilten Urtheile des Reichsgerichts vom 27. Mai 1892.

15. S. 146. Zeile 3 von oben. In dem Urtheile des Reichsgerichts vom 23. April 1892 (Jur. Wochenschr. S. 306) ist zu § 31 Eig.Erw.Ges. ebenfalls angenommen: Was von freiwilliger Verfügung seitens des Eigenthümers, gilt folgerecht auch von einer gegen diesen im Wege des Arrestes oder der Zwangsvollstreckung von einem Dritten erwirkten Pfändung und Ueberweisung.

15a. S. 160. S. in Betreff der Gewährleistungspflicht aus Verträgen des Verwalters oben Zusatz 4a.

16. S. 162 Zeile 4 von oben. Jäckel (3. Aufl. S. 513 zu § 13 Allg.Verf.) nimmt an, daß der Verwalter sich nicht durch den Nachweis schützen könne, daß ihn keine culpa in eligendo treffe, sofern sein Vertreter in einem eigentlichen Verwaltungsgeschäfte sich kulpos oder dolos haftbar mache. Ich glaube jedoch, an der S. 162 oben vertretenen Auffassung festhalten zu müssen. Die Vorschrift über die volle Haftung des Verwalters ist aus § 24 der Adm.Ord. v. 1812 übernommen, worin auf § 47 I 13 Allg. Landrechts ausdrücklich verwiesen ist. Nach dieser Vorschrift in Verbindung mit § 46 a. a. O wird aber zur Haftbarkeit ein mäßiges Versehen bei der Auswahl oder der Aufsicht über den Gehülfen vorausgesetzt. Wer ohne Noth sich fremder Hülfe zu einem ihm aufgetragenen Geschäfte bedient, haftet für allen durch solche Gehülfen verursachten Schaden. Daß die Allg. Verf. eine hiervon abweichende Bestimmung habe treffen wollen, kann zumal mit Rücksicht auf die Entstehung der Vorschrift, nicht wohl angenommen werden. Es muß deshalb diesseits daran festgehalten werden, daß der Verwalter, abgesehen von dem Falle unnöthiger Substitution, sich von der Haftung für den Gehülfen durch den Nachweis schützen kann, daß ihn auch ein mäßiges Versehen bei der Auswahl oder Aufsicht nicht treffe.

17. S. 43. Gebühr des Gerichtsvollziehers. Durch Allg. Verf. vom 11. Juli 1893 (J.M.Bl. S. 185) hat der Justizminister auf Grund des § 39 Abs. 2 des Ausf.Ges. vom 10. März 1879 zum deutschen Gerichtskostengesetze und zu den deutschen Gebührenordnungen für Gerichtsvollzieher und für Zeugen und Sachverständige nunmehr bestimmt, daß für die Uebergabe an den Verwalter die Gebühr des § 8 der Gebührenordnung für Gerichtsvollzieher vom 24. Juni 1878 zum Ansatz komme.

Quellenregister.

Sachregister.

(Die Zahlen verweisen auf die Seite.)

A.

M.

N.

O.

P.

T.

U.

V.

W.

Lippert & Co. (G. Pätz'sche Buchdr.), Naumburg a/S.

Gesetzsammlung.

Neue Textausgaben mit Anmerkungen.

Bd. 1. **Einkommensteuergesetz** vom 24. Juni 1891 nebst der Ausführungsanweisung vom 5. August 1892. Eingeleitet und erläutert von Dr. Eug. Leidig, Reg.-Assessor. 1892. VIII u. 274 S. 16°. Cart. 2 Mk.

Bd. 2. **Feld- und Forstpolizeigesetz** vom 1. April 1880 und Gesetz betr. den **Forstdiebstahl** vom 15. April 1878. Von F. Rotering, Staatsanwalt. 1892. IV u. 92 S. 16°. Cart. 75 Pf.

Bd. 3. **Gewerbesteuergesetz** vom 24. Juni 1891 nebst Ausführungsanweisungen. Von R. Falkmann, Landrichter. 1893. VIII u. 232 S. 16°. Cart. 1 Mk. 50 Pf.

Bd. 4. Die preußischen **Gesetze betr. die Besteuerung des Gewerbebetriebes im Umherziehen,** und des **Wanderlagerbetriebes.** Nebst den ministeriellen Ausführungsanweisungen. Von R. Falkmann, Landrichter. 1892. IV u. 97 S. 16°. Cart. 75 Pf.

Bd. 5. **Krankenversicherungsgesetz** vom $\frac{\text{15. Juni 1883}}{\text{10. April 1892}}$ nebst den die Krankenversicherung betreffenden Bestimmungen der Unfallversicherungsgesetze und dem Hülfskassengesetz. Von E. Götze, exp. Sekr. im Reichsversicherungsamt. 1892. VIII u. 149 S. 16°. Cart. 1 Mk.

Bd. 6. **Die Reichs-Gewerbeordnung** in ihrer neuesten Gestalt nebst Ausführungsvorschriften. Textausgabe mit Anmerkungen und Sachregister von Ernst Neukamp, Amtsrichter. 1892. Cart. 2 Mk. 50 Pf.

Bd. 7. **Reichsgesetz, betr. die Gesellschaften mit beschränkter Haftung.** Vom 20. April 1892. Von Birkenbihl, Gerichts-Assessor. 1892. IV u. 87 S. 16°. Cart. 75 Pf.

Bd. 8. **Die Gesinde-Ordnungen** für die preußische Monarchie mit Ausnahme der 1866 erworbenen Landestheile und Hohenzollerns. Dritte Auflage, besorgt von Birkenbihl, Gerichts-Assessor. 1892. VI u. 113 S. 16°. Cart. 75 Pf.

Bd. 9. **Die Städte-Ordnung** vom 30. Mai 1853 in heute geltender Fassung. Zum praktischen Gebrauche ausführlich erläutert und mit Inhalts- und Sachregister versehen von Dr. jur. Plagge, Bürgermeister. 1893. XXIV u. 300 S. 16°. Cart. 2 Mk.

Lippert & Co. (G. Pätz'sche Buchdr.), Naumburg a/S.

Peiser, Heinrich

Die Geschäftsführung der Zwangsverwalter und die gerichtliche Zwangsverwaltung auf Grund d. Allg. Verfügg v. 7. März 1892 u. des Ges. v. 13. Juli 1893

Berlin 1893